



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 184]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जुलाई 23, 2010/श्रावण 1, 1932

No. 184]

NEW DELHI, FRIDAY, JULY 23, 2010/SHRAVANA 1, 1932

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 20 जुलाई, 2010

सं. टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा, संलग्न आदेशानुसार, पत्तन भूखंडों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास का प्रस्ताव अनुमोदित करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी

न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास

....

आवेदक

आदेश

(जून, 2010 के 16वें दिन पारित)

यह मामला दीर्घावधि/अल्पावधि आधार पर आबंटित पत्तन भू-खंडों के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 5 मार्च, 2007 से संबंधित है।

2. दीर्घावधि/अल्पावधि आधार पर एनएमपीटी द्वारा आबंटित भूखंडों के पट्टा किराये 20 जनवरी 2005 को इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित किए गए थे। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये 20 फरवरी 2002 से पूर्वव्यापी प्रभाव से कार्यान्वित किए गए थे और पांच वर्षों की अवधि अर्थात् 19 फरवरी 2007 तक वैध थे। एनएमपीटी के अनुरोध के आधार पर, इस प्राधिकरण ने दरों की वैधता समय-समय पर विस्तारित की और इसे 30 सितम्बर 2010 तक अथवा संशोधित पट्टा किरायों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख तक, जो भी पहले हो, विस्तारित किया गया है।

3.1. एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव दिनांक 5 मार्च 2007 में निम्नलिखित मुख्य बातें कही हैं:-

- (i). महापत्तनों में भूमि और जल प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देशों के अधीन पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार, निर्धारित प्रक्रिया में भूमि दरें परिगणित करने के लिए अध्यक्ष, एनएमपीटी की अध्यक्षता में समिति गठित की गई थी।
- (ii). समिति ने स्थान, भूमि की प्रकृति, सुरक्षा आदि पर निर्भर करते हुए विभिन्न स्थानों के लिए विभिन्न दरों और पत्तन के समीप भूमि की प्रचलित बाजार दरों, विकास की लागत, पत्तन द्वारा उपलब्ध करवाई गई विभिन्न सेवाओं, निवेश आदि पर प्रतिलाभ की सही दर पर भी विचार किया गया था।
- (iii). 2004 के सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न विकल्पों और उपायों की जांच करने के बाद समिति निम्नलिखित निष्कर्ष पर पहुंची थी:-

क्र. सं.	वर्गीकरण	भूमि किराया प्रति वर्ग मी०	विकास प्रभार प्रति वर्ग०मी०	कुल प्रति वर्ग०मी०
1.	भूमि मूल्य का राज्य सरकार का रेडी रिकोनर			
	(क). पनाम्बर गांव में उच्चतम (2 प्रतिशत वृद्धि के साथ)	रु० 9.18	रु० 0.65	रु० 9.83
	(ख). 3 गांवों की औसत उच्चतम दर (2 प्रतिशत वृद्धि के साथ)	रु० 9.40	रु० 0.65	रु० 10.05
2.	(क). पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर।	रु० 13.93	रु० 0.65	रु० 14.58
	(ख). पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वृद्धि के साथ।	रु० 14.47	रु० 0.65	रु० 15.12
3.	समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमि का उच्चतम स्वीकृत टेंडर	रु० 13.99	-	-
4.	पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित	-	-	-



	मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।			
5.	कोई अन्य प्रासंगिक कारक (वर्ष 2006-07 के लिए दरमान)	रु0 8.81	+ 2%	रु0 8.99

- (iv). 20 फरवरी 2007 से अवधि के लिए पट्टा किरायों के पुनर्निर्धारण के लिए समिति ने उपर्युक्त उप-पैरा (iii) में क्रमांक सं. 2(क) द्वारा पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहार की औसत दर के आधार पर मूल दर अंगीकृत करने की सिफारिश की थी। यह दर रु0 14.56 प्रति वर्ग मी0 प्रतिमाह पर परिगणित होती है और अन्य भूखंडों के लिए पट्टा किराये यथानुपात आधार पर प्रस्तावित किए गए हैं। एनएमपीटी द्वारा कुछ पुनःसमूहीकरण प्रस्तावित किया गया है। तदनुसार वर्तमान और प्रस्तावित पट्टा किराये नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

(दर रु0 में)

क्र.सं.	विवरण	20-2-2007 से 19-2-2008 तक वर्तमान दरमान के अनुसार दर प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह	20-2-2007 से 19-2-2008 तक प्रस्तावित दरें प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह
1.	भूमि का दीर्घावधि पट्टा	898.62	1458.00
2.	3 वर्ष तक अल्पावधि लाइसेंस आधार पर		
	(घ). भूमि/सेमी पेब्ड क्षेत्र (खुला स्थान)	898.62	1458.00
	(ड). पेब्ड स्टैक यार्ड	1944.12	3154.00
	(च). शैडों अथवा उसके भांडागार के भीतर स्थान के लिए प्लेटफार्मों सहित ओवरफ्लो शैडों में ढका हुआ स्थान	4184.04	6789.00

- (v). एनएमपीटी ने पाइप लाइन बिछाने की सेवा आदि के लिए मार्गाधिकार प्रभार/मार्गाधिकार निम्नवत् प्रस्तावित किया है:-

क्र.सं.	विवरण	प्रभार
1.	पाइपलाइन बिछाने/सेवा के लिए मार्गाधिकार प्रभार	खुले मैदान में भूमि को पट्टे पर देने के लिए टीएमपी अनुमोदित दरमान में अपेक्षित लम्बाई के प्रभारण क्षेत्र के लिए सुविचारित की जाने वाली पाइपलाइन का दोहरा डायमीटर।

- (vi). पत्तन का मत है कि चूंकि अगले पांच वर्षों के लिए आधार दर में कोई वृद्धि नहीं होगी, पत्तन न्यास द्वारा किए गए विभिन्न विकास कार्यों और पड़ोसी गांवों में प्रचलित बाजार दरों पर विचार करते हुए प्रस्तावित दरें उपयुक्त हैं।
- (vii). एनएमपीटी ने पट्टा किरायों को शासित करने वाली विभिन्न शर्तों को बनाए रखने का प्रस्ताव किया है।

3.2. एनएमपीटी ने न्यासी बोर्ड द्वारा समिति की सिफारिश पर विचार किया गया था जिसने अध्यक्ष, एनएमपीटी को पत्तन न्यासों से विचार-विमर्श के बाद टीएमपी को दरें प्रस्तावित करने का अधिकार दिया था। तदनुसार, एनएमपीटी ने पत्तन उपयोक्ताओं के साथ बैठक की थी जिन्होंने निम्नलिखित बातें कही थीं:-

- (i). वहां दो प्रकार की भूमि है, एक पेब्ड है और दूसरी अनपेब्ड। सभी पेब्ड क्षेत्र को पेब्ड क्षेत्र नहीं माना जा सकता। उपयोक्ताओं ने अनुरोध किया है कि सेमी-पेब्ड क्षेत्र की श्रेणी को अनपेब्ड क्षेत्र ही माना जाना चाहिए।
- (ii). उपयोक्ताओं ने एनएमपीटी से 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ वर्तमान पट्टा किरायों को जारी रखने का अनुरोध किया है।
- (iii). उपयोक्ताओं ने एनएमपीटी से दीर्घावधि पट्टे के मामले में दरों में रियायत पर विचार करने का भी अनुरोध किया है।



4. परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, प्रस्ताव उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारकों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उनकी टिप्पणियां, जैसे और जब प्राप्त हुई, एनएमपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में एनएमपीटी को अग्रेषित की गई थी। एनएमपीटी ने उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया है।

5. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, एनएमपीटी से हमारे पत्र दिनांक 30 नवम्बर 2007 द्वारा विभिन्न बिन्दुओं पर निम्नलिखित सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। हमारे पत्र में मांगे गए ब्योरे और पत्र दिनांक 7 जून 2008 के अधीन एनएमपीटी से प्राप्त जवाब नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	टीएएमपी द्वारा उठाए गए प्रश्न	एनएमपीटी द्वारा प्रेषित जवाब																
1.	एनएमपीटी से अनुरोध है कि अपने नियंत्रणाधीन कुल भूमि क्षेत्र की स्थान-वार सूचना भेजें।	<p>पत्तन के पास उपलब्ध कुल क्षेत्र - 2352 एकड़ का ब्योरा निम्नवत् है:-</p> <table><tr><th>क्र.सं.</th><th>स्थान</th><th>भूमि एकड़ में</th><th>भूमि का उपयोग</th></tr><tr><td>1</td><td>पानाम्बर गांव बाइकामपाडी</td><td>1908</td><td>पत्तन</td></tr><tr><td>2</td><td>कुडुपु गांव</td><td>292</td><td>क्यरिंग स्टोन्स</td></tr><tr><td>3</td><td>बेन्डेल गांव (क्येरी)</td><td>152</td><td>क्यरिंग स्टोन्स</td></tr></table>	क्र.सं.	स्थान	भूमि एकड़ में	भूमि का उपयोग	1	पानाम्बर गांव बाइकामपाडी	1908	पत्तन	2	कुडुपु गांव	292	क्यरिंग स्टोन्स	3	बेन्डेल गांव (क्येरी)	152	क्यरिंग स्टोन्स
क्र.सं.	स्थान	भूमि एकड़ में	भूमि का उपयोग															
1	पानाम्बर गांव बाइकामपाडी	1908	पत्तन															
2	कुडुपु गांव	292	क्यरिंग स्टोन्स															
3	बेन्डेल गांव (क्येरी)	152	क्यरिंग स्टोन्स															
2.	एनएमपीटी से अनुरोध है कि निम्नलिखित ब्योरे भेजें:-  (क). एनएमपीटी के पास उपलब्ध कुल भूमि क्षेत्र।	<p>एनएमपीटी के पास उपलब्ध कुल भूमि क्षेत्र:</p> <p>पानाम्बर में स्थित कुल भूमि क्षेत्र 1908 एकड़ है जिसमें से 565 एकड़ सुरक्षा दीवार के भीतर है और जल लागून क्षेत्र 320 एकड़ है। कम्पाउंड दीवार के बाहर का क्षेत्र 1023 एकड़ है। सुरक्षा दीवार के भीतर एवं बाहर पत्तन उपयोग के अधीन क्षेत्र 447.15 एकड़ है।</p>																
	(ख). विभिन्न प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्रों के स्थान-वार ब्योरे दर्शाते हुए पत्तन भूमि की प्रकल्प योजना।	पत्तन भूमि की प्रकल्प योजना भेजी गई है (कुडुपु और बेन्डेल गांव के अलावा क्योंकि वे पत्तन से क्रमशः 11 कि०मी० और 7 कि०मी० दूर हैं।)																
	(ग). पत्तन संबंधित गतिविधियों और गैर-पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए आबंटित क्षेत्र।	(i). पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए आबंटित क्षेत्र - 163.25 एकड़																
	(घ). पत्तन प्रचालनों के लिए चिह्नित क्षेत्र - प्रयुक्त।	(ii). गैर-पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए आबंटित क्षेत्र - 30.71 एकड़																
	(ङ). पत्तन प्रचालनों के लिए चिह्नित क्षेत्र - अप्रयुक्त।	447.15 एकड़ - प्रयुक्त 447.15 का 60 प्रतिशत अप्रयुक्त - 447.15 एकड़ का 40 प्रतिशत																
	(च). आवासीय प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्र - प्रयुक्त।	128 एकड़ - अप्रयुक्त - 128 एकड़																
	(छ). आवासीय प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्र - अप्रयुक्त।	अप्रयुक्त - शून्य																
	(ज). औद्योगिक प्रयोजनों और वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्र।	(i). औद्योगिक प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्र - शून्य (ii). व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए आबंटित क्षेत्र - 12.50 एकड़																
	(झ). सुरक्षा दीवार के भीतर और बाहर आबंटित क्षेत्र।	(i). दीर्घावधि पर सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के भीतर आबंटित क्षेत्र - 123.17 (ii). अल्पावधि पर सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के भीतर आबंटित क्षेत्र - 78.28 एकड़ (iii). दीर्घावधि पर सुरक्षा कम्पाउंड दीवारके बाहर आबंटित क्षेत्र - 78.28 एकड़ (iv). अल्पावधि पर सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के बाहर आबंटित क्षेत्र - 87.08 एकड़																
	(ञ). एक वर्ष से कम और एक वर्ष से अधिक के लिए आबंटित भूमि।	ब्योरे प्रेषित किए गए हैं।																



3.	एनएमपीटी से अनुरोध है कि प्रासंगिक अवधि से संबंधित स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए कर्नाटक राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर के स्थान-वार ब्योरे भेजें।	सं. डब्ल्यूयूसी/3रु2003-2004/बैंगलूर दिनांक 10-12-2004 द्वारा जारी किए गए सब-रजिस्ट्रार, मैंगलूर के न्यायाधिकार से अचल संपत्तियों और भवनों के बाजार मूल्य दिशानिर्देश भेजे गए हैं।																																												
4.	यदि पहले कोई नीलामी की गई थी तो आधार जिसपर अपफ्रंट दरें निर्धारित की गई थीं, भेजें।	पत्तन ने अपफ्रंट प्रशुल्क और वार्षिक किराया आधार पर निविदा आमंत्रित करते हुए भूमि आबंटित की है। पत्तन द्वारा निर्धारित																																												
5.1.	अगले 5 वर्षों के लिए अनुमानों के आधार पर और 2002-03 से 2006-07 के लिए वास्तविक आय और व्यय के आधार पर निर्धारित प्रारूप में संपदा गतिविधि के लिए पृथक लागत विवरण भेजें।	वर्ष 2002-07 से संपदा के लिए आय और व्यय दर्शाता विवरण नीचे दिया गया है:-  रु0 लाखों में <table><tr><th>वर्ष</th><th>आय</th><th>व्यय</th><th>प्रतिलाभ के बाद निवल अधिशेष</th></tr><tr><td>2002-03</td><td>1302</td><td>250</td><td>430</td></tr><tr><td>2003-04</td><td>1369</td><td>253</td><td>510</td></tr><tr><td>2004-05</td><td>1707</td><td>424</td><td>745</td></tr><tr><td>2005-06</td><td>1958</td><td>270</td><td>1119</td></tr><tr><td>2006-07</td><td>2164</td><td>380</td><td>1201</td></tr><tr><td>2007-08</td><td>2300</td><td>394</td><td>1218</td></tr><tr><td>2008-09</td><td>2343</td><td>456</td><td>1058</td></tr><tr><td>2009-10</td><td>2385</td><td>482</td><td>1002</td></tr><tr><td>2010-11</td><td>2429</td><td>515</td><td>995</td></tr><tr><td>2011-12</td><td>2473</td><td>552</td><td>969</td></tr></table>	वर्ष	आय	व्यय	प्रतिलाभ के बाद निवल अधिशेष	2002-03	1302	250	430	2003-04	1369	253	510	2004-05	1707	424	745	2005-06	1958	270	1119	2006-07	2164	380	1201	2007-08	2300	394	1218	2008-09	2343	456	1058	2009-10	2385	482	1002	2010-11	2429	515	995	2011-12	2473	552	969
वर्ष	आय	व्यय	प्रतिलाभ के बाद निवल अधिशेष																																											
2002-03	1302	250	430																																											
2003-04	1369	253	510																																											
2004-05	1707	424	745																																											
2005-06	1958	270	1119																																											
2006-07	2164	380	1201																																											
2007-08	2300	394	1218																																											
2008-09	2343	456	1058																																											
2009-10	2385	482	1002																																											
2010-11	2429	515	995																																											
2011-12	2473	552	969																																											
5.2.	एनएमपीटी द्वारा वर्तमान में वसूल किया गया स्थान-वार राजस्व भेजें।	पत्तन पानाम्बर के राजस्व ग्राम में स्थित है और ऐसा ही एक स्थान है। घाट के भीतर और बाहर भूमि दर्शाते हुए विवरण भेजा गया है।																																												
5.3.	अतिरिक्त राजस्व सहित वित्तीय विवीक्षाएं जो प्रस्तावित दर संशोधन के लेखा पर प्रतिवर्ष सृजित की जाएगी।	एनएमपीटी द्वारा निर्दिष्ट संवर्धनात्मक राजस्व निम्नवत् है:- <table><tr><th>वर्ष</th><th>रु0 लाखों में</th></tr><tr><td>2007-08</td><td>1232.72</td></tr><tr><td>2008-09</td><td>1257.38</td></tr><tr><td>2009-10</td><td>1282.52</td></tr><tr><td>2010-11</td><td>1308.17</td></tr><tr><td>2011-12</td><td>1334.34</td></tr></table>	वर्ष	रु0 लाखों में	2007-08	1232.72	2008-09	1257.38	2009-10	1282.52	2010-11	1308.17	2011-12	1334.34																																
वर्ष	रु0 लाखों में																																													
2007-08	1232.72																																													
2008-09	1257.38																																													
2009-10	1282.52																																													
2010-11	1308.17																																													
2011-12	1334.34																																													
6.	एनएमपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध है कि अपने प्रस्ताव में उल्लिखित विकास प्रभार महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार है।	विकास प्रभारों का प्रस्ताव महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना पर मंत्रालय द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार है जिसमें पत्तन न्यास भूमि मूल्य निर्धारित करने के समय कोई कारक शामिल करने के लिए स्वतंत्र है।																																												
7.	भूमि के प्रत्येक वर्ग के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए अंगीकृत आधार, विशेष रूप से सुरक्षा क्षेत्र के भीतर भूमि, स्पष्ट करें।	वर्तमान दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टा किराया कई पहलुओं जैसे भूमि के विकास की लागत, उपलब्ध करवाई गई विभिन्न सेवाएं और प्रतिलाभ की सही दर और बाजार किराया के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। चूंकि भूमि 1962 से 1971 के बीच अभिग्रहीत की गई थी। इसलिए, भूमि की लागत और प्राप्त की गई सेवाओं की लागत पर परिगणित बाजार दर वर्तमान वर्ष में अच्छी रही है और इसलिए समीपवर्ती गांवों में भूमि की बाजार दर उपयुक्त/प्रचलित बाजार किराये पर पहुंचने के लिए सुविचारित की गई है। चूंकि सुरक्षा दीवार के भीतर की भूमि सीआईएसएफ सुरक्षा के साथ प्रतिबंधित क्षेत्र है, इसलिए सुरक्षा दीवार के भीतर के																																												



		लिए बाजार किराया सुरक्षा दीवार के बाहर की भूमि की बाजार दर से 10 प्रतिशत अधिक दर पर सुविचारित किया गया है।
8.	दीर्घकालिक पट्टा किराये, तीन वर्षों तक की अवधि के लिए किराये और प्रत्येक उप-प्रभागों जैसे - खुला क्षेत्र, पेड स्टेक यार्ड, सभी पेड स्टेकयार्ड, ढका हुआ स्थान आदि के लिए किराये प्रस्तावित करने का आधार स्पष्ट करें।	पत्तन उपयोक्ता ज्यादातर अपनी कार्गो भंडारण आवश्यकताओं के आधार पर दीर्घावधि के लिए भूमि के पट्टे को वरीयता देते हैं। दीर्घावधि पर भूमि/पेड स्थान/स्टेकयार्ड आदि आबंटित करने के लिए पत्तन उपयोक्ताओं से कई अनुरोध प्राप्त किए जाते रहे हैं। इसलिए, प्रस्ताव 3 वर्षों तक भूमि पट्टे पर देने के लिए तैयार किया गया था। यह पत्तन उपयोक्ताओं को 3 वर्षों तक की अल्पावधि पर आबंटन का विकल्प लेते हुए पत्तन के साथ दीर्घावधि संबंध को प्रोत्साहित करेगा। इसलिए, पूर्वकाल में अल्पावधि/दीर्घावधि के दर का सुझाव दिया गया था और इसे ही अगले पांच वर्षों के लिए अनुशंसित किया गया था। तथापि, भूमि/प्रबंधन नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि का आबंटन 11 महीनों के लिए किया गया है। इसलिए, पत्तन अल्पावधि पट्टे के लिए पूर्ववर्ती प्रावधान को 3 वर्षों से 11 महीने करना चाहता है। सभी अन्य शर्तें वही रहेंगी। तदनुसार, प्रस्तुत किए गए प्रस्ताव में उपयुक्त संशोधन अनुमोदन के लिए विचार करें।
9.	संपूर्ण संपदा के लिए रु0 1458 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह की एकल दीर्घावधि पट्टा दर अंगीकृत करने के कारण इस तथ्य के आलोक में प्रमाणित किए जाने की जरूरत है कि उपयोग, विकास और पत्तन द्वारा उपलब्ध करवाई गई सुविधाएं भूमि के प्रत्येक वर्ग के लिए भिन्न होंगी।	पत्तन भूमि पत्तन में प्रहस्तित कार्गो से संबंधित विभिन्न गतिविधियों अर्थात् बल्क कार्गो, द्रव कार्गो, कंटेनर और ब्रेक बल्क कार्गो के लिए पट्टे पर दी गई है। सभी इन गतिविधियों के लिए भूमि आवश्यकता भिन्न है और पत्तन ने उपयोक्ताओं की आवश्यकता के अनुरूप भूमि का कुछ हिस्सा विकसित किया है। पत्तन भूमि सुरक्षा के भीतर और सुरक्षा के बाहर में बांटी गई है क्योंकि सुरक्षा दीवार के भीतर भूमि विभिन्न प्रकार के कार्गो के प्रहस्तन के लिए मजबूत भूतल के साथ उपलब्ध करवाई गई है और सुरक्षा दीवार कार्गो को सुरक्षा प्रदान करती है। सुरक्षा दीवार के भीतर का क्षेत्र सीमाशुल्क अधिसूचित क्षेत्र रूप में घोषित किया गया है और गतिविधियां केवल पत्तन गतिविधियों तक सीमित की गई हैं। सुरक्षा दीवार के बाहर का क्षेत्र विभिन्न उपयोक्ताओं को पट्टे पर दिया गया है जो पत्तन को प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से कार्गो मात्रा प्रदान करता है।
10.	हालांकि भूमि के दीर्घावधि पट्टे के लिए रु0 1458 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह की दर प्रस्तावित करने के लिए सुविचारित कुछ इनपुट्स के ब्योरे और समान ब्योरे समिति रिपोर्ट में पेड स्टेक क्षेत्र के लिए रु0 3154 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह और ढके हुए क्षेत्र के लिए रु0 6789 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह की दरें अनुशंसित करते समय नहीं दिए गए हैं। कृपया स्पष्ट करें।	समिति ने सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के बाहर और भीतर के दीर्घावधि पट्टे के लिए रु0 14.58 प्रति वर्ग मी0 प्रति माह की मूल दर अनुशंसित की हैं। पेड स्टेक यार्ड और ढके हुए क्षेत्र के लिए दर उपयुक्ततः बढ़ाई गई है।
11.	यह बताते हुए कि प्रक्रिया का सरलीकरण करें कि एनएमपीटी ने वर्तमान पांच दरों की बजाय तीन दरें प्रस्तावित की हैं। इसके परिणामस्वरूप, वर्तमान पेड अयस्क स्टेक यार्ड और ओवर फ्लो शैडों अथवा भांडागारों और उसके प्लेटफार्मों सहित में ढके हुए स्थान के मामले में उच्चतर दरें प्रस्तावित की गई हैं। आबंटियों की संख्या जो इस युक्तिकरण से प्रभावित होंगे और अतिरिक्त राजस्व एनएमपीटी उससे अर्जित करेगा, कृपया सूचित करें।	उतराई स्थान मासिक लाइसेंस आधार पर अथवा दीर्घावधि के लिए आबंटित किए गए हैं। भंडारण के लिए विभिन्न प्रकार के भूतल अब ओबसोलेट हो चुके हैं और यह तो उन्हें पेड स्टेक यार्ड में बदला गया है अथवा हटा दिया गया है। इसलिए, पत्तन ने केवल दो वर्गों अर्थात् खुला भंडारण और ढके हुए भंडारण के लिए दूसरा वर्ग का सुझाव दिया है, क्योंकि प्लेटफार्म शैड और सेमी-पेड शैड कई वर्षों से मौजूद नहीं हैं। इसलिए, प्रस्तावित वृद्धि से अतिरिक्त राजस्व अर्जित करने का परिमाणन नहीं किया जा सकता।
12.	पट्टाधारकों के नामों के साथ विभिन्न पक्षों को पट्टे पर दी गई भूमि, पट्टे पर दिया गया क्षेत्र, प्रारंभिक आबंटन की तारीख, प्रारंभिक आबंटन के समय देय पट्टा किराया,	अपेक्षित ब्योरे भेजे गए हैं।



	वर्तमान में भुगतान किया जा रहा पट्टा किराया और दरों के आवधिक संशोधन के बारे में पट्टा विलेख में किया गया प्रासंगिक प्रावधान दर्शाते हुए कृपया विवरण प्रस्तुत करें।	
13.	भूमि/पट्टा किराये के आबंटन को शासित करने वाली वर्तमान और प्रस्तावित शर्तों को दर्शाते हुए बृहत् विवरण भेजें।	वर्तमान और प्रस्तावित शर्तें दर्शाते हुए विवरण भेजें।
14.	कृपया निम्नलिखित ब्योरे प्रेषित करें— (क). भूमि संपदा को विकसित करने में किया गया व्यय; (ख). क्या व्यय पूंजी माना गया है अथवा राजस्व; और (ग). एनएमपीटी द्वारा उपलब्ध करवाई गई मूलभूत सुविधाएं जैसे — पानी, सड़क, लाइटिंग आदि और उनपर किया गया वर्षवार व्यय सूचित करें।	वर्ष 2001-02 से 2006-07 के दौरान किया गया परिसंपत्ति-वार व्यय भेजें।  वर्ष 2002-03 से 2006-07 के दौरान किया गया राजस्व व्यय भेजा गया है।
15.1.	एनएमपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध किया जाता है कि वर्तमान प्रस्ताव केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुमोदित और पत्र सं. पीटी-17011/55/87-पीटी दिनांक 8 मार्च 2004 के अधीन पत्तनों को संप्रेषित महापत्तन न्यासों के लिए भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	जी हां
15.2.	यह भी पुष्टि करें कि प्रस्तावित दर ढांचा ऊपर उल्लिखित भूमि उपयोग योजना में यथा निर्दिष्ट अंतिम उपयोग के अनुसार है।	जी हां
15.3.	यदि किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव उपर्युक्त पैरा 17.1 में उल्लिखित भूमि उपयोग से विपथन करता है, तो कृपया उसके ब्योरे और उसके कारण भेजें।	जी नहीं
15.4.	कृपया पुष्टि करें कि वर्तमान प्रस्ताव एनएमपीटी द्वारा अपनी भूमि आवश्यकताओं और भूमि जो पत्तन छोड़ सकता है, को चिह्नित करने के बाद ही प्रस्तुत किया गया है।	जी हां
15.5.	भूमि के स्थान-वार क्षेत्र, यदि लाइसेंस आधार पर आबंटित किया जाता है, उसके ब्योरे भेजें।	सुरक्षा दीवार के भीतर और बाहर आबंटित भूमि के ब्योरे भेजे गए हैं।
15.6.	अपफ्रंट आधार पर और वार्षिक आधार पर पट्टे पर दिए गए भूमि, यदि कोई हो, और पट्टा/लाइसेंस के अनुसार प्राप्त जमानत राशि के ब्योरे भेजें।	इसने निविदा आधार/स्वीकृत दर पर आबंटित भूमि के ब्योरे भेजे हैं।
16.	एनएमपीटी ने बताया है कि प्रस्तावित दरें (i) स्टांप ड्यूटी के प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों (ii) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर; और (iii) समान संव्यवहार के लिए पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत टेंडर और भूमि की विकास लागत, पत्तन द्वारा उपलब्ध करवाई गई विभिन्न सुविधाओं, निवेश पर प्रतिलाभ की सही दर आदि के आधार पर प्रस्तावित की गई है। पत्र दिनांक 8 मार्च 2004 के अनुसार, कोई अथवा सभी निम्नलिखित कारकों पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए विचार किया जा सकता है : (i) राज्य सरकार के रेडी रिकोनर के अनुसार भूमि मूल्य (ii) पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वृद्धि कारक जोड़ते हुए (iii) समान संव्यवहारों के लिए पत्तन भूमि का उच्चतर स्वीकृत टेंडर (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर पर और कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए। इस संदर्भ में निम्नलिखित मुद्दों पर एनएमपीटी से	



	स्पष्टीकरण/अनुपालन अपेक्षित है। (क). यह स्पष्ट नहीं है कि क्या प्रस्तावित दर पर पहुंचने के लिए अंगीकृत दृष्टिकोण सम्पूर्ण संपदा के लिए एकसमान है। कृपया पुष्टि करें। यदि दृष्टिकोण किसी अवस्था से भिन्न होता है तो कृपया उसके कारण स्पष्ट करें।	जी हां।
	(ख). यह स्पष्ट नहीं है कि किस अवधि में संबंधित रेडी रिकोनर दरों पर विचार किया गया था। कृपया स्पष्ट करें।	सुविचारित रेडी रिकोनर दरें 2002-07 से संबंधित हैं।
	(ग). बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त करना आवश्यक नहीं माना जाने का कारण स्पष्ट करें।	दरों की अनुसूची के लिए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए सिफारिश करने हेतु समीपवर्ती गांवों में मेंगलूर पत्तन के समीप भूमि की बाजार दर उपलब्ध है। इसलिए, मूल्यांकनकर्ता नियुक्त करना जरूरी नहीं समझा गया।
	(घ). पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों का ब्योरा देते हुए विवरण भेजें।	ब्योरा भेजा गया है।
	(ङ). निकाले गए टेंडरों और पत्तन भूमि के लिए स्वीकृत किए गए टेंडरों के प्रासंगिक ब्योरे दर्शाते हुए विवरण भेजें।	विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि के आबंटन हेतु प्राप्त ऑफरों की सूची उद्धरित दरों के साथ संलग्न की गई है। कुछ टेंडरों की जांच की गई है।
	(च). विभिन्न स्थानों पर पत्तन द्वारा उपलब्ध करवाई गई विभिन्न सुविधाएं कृपया प्रेषित करें।	पत्तन लाइटिंग, सड़कें, जल-निकासी, जल आपूर्ति और 1908 एकड़ क्षेत्र में पानाम्बर में स्थित पत्तन संपदा में सम्पत्ति में पहुंच जैसी सेवाएं उपलब्ध करवा रहा है।
	(छ). संशोधित दरमान अनुशंसित करते समय समिति द्वारा सुविचारित निवेश पर प्रतिलाभ की दर दर्शाएं।	संशोधित दरमान अनुशंसित करते समय समिति द्वारा सुविचारित निवेश पर प्रतिलाभ की दर 16 प्रतिशत है।
17.	एनएमपीटी के पत्र दिनांक 5 मार्च 2007 के अंतिम पैरा में यह बताया गया है कि पिछले कई वर्षों में भूमि के मूल्य में 2 प्रतिशत से ज्यादा की वृद्धि हुई है। एनएमपीटी से अनुरोध है कि भूमि मूल्य में अनुमानित वृद्धि परिमाणित करें जो पिछले वर्षों में रही है।	वर्ष 2003-2006 के दौरान संव्यवहार दर्शाते हैं कि मेंगलूर सिटी और समीपवर्ती क्षेत्र में भूमि मूल्यों में काफी वृद्धि हुई है। संव्यावहारिक दर पर परिगणित दर प्रति एकड़ भूमि मूल्य में 2 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि दर्शाती है।
18.	एनएमपीटी ने खुले मैदान में भूमि का पट्टा देने के लिए टीएमपी अनुमोदित दरमान में अपेक्षित लम्बाई के प्रभारण क्षेत्र के लिए सुविचारित किए जाने वाले पाइपलाइन के डायामीटर के दोगुना पर पाइपलाइन बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार और सेवा के लिए वसूली का प्रस्ताव किया है। कृपया इस संदर्भ में निम्नलिखित ब्योरे भेजें:-  (क). एनएमपीटी द्वारा अन्य पत्तनों से इस संबंध में उक्त विभिन्न दरें प्राप्त की गई हैं।	इसने अन्य महापत्तन न्यासों अर्थात् तूतीकोरिन पत्तन न्यास, कोचीन पत्तन न्यास, विशाखापत्तनम पत्तन न्यास, मुरुगांव पत्तन न्यास, कोलकाता पत्तन न्यास, पारादीप पत्तन न्यास और मुम्बई पत्तन न्यास में पाइपलाइनों के लिए मार्गाधिकार प्रभारों की तुलनात्मक दरें भेजी हैं।
	(ख). वर्तमान में प्रभारित किए जा रहे मार्गाधिकार प्रभार और जो वसूल किए जाएंगे यदि पत्तन का प्रस्ताव इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाता है, दर्शाते हुए तुलनात्मक विवरण।	वर्तमान में पत्तन द्वारा पृथक मार्गाधिकार प्रभार वसूल नहीं किए गए हैं। यह नया प्रस्ताव है।
	(ग). स्पष्टीकरण क्या पक्षों के साथ किए गए वर्तमान पट्टा करारों में ऐसी वसूली के लिए उपयुक्त खंड शामिल किए गए हैं।	जी हां। ज्यादातर पट्टाधारक 11 महीने से कम के अल्पावधि पट्टाधारक हैं। अनुमोदित दरें नए करारों में दर्शाई जाएंगी। वर्तमान करार भूमि को पट्टे पर देने के लिए सक्षम प्राधिकारी से जैसे और जब अनुमोदन पर संशोधित दरें अदा करने का खंड है। इसलिए, दरमान के संशोधन की वजह से एमबिगयूटी प्रकट नहीं होगी।



6. केपीटी और वीपीटी के पट्टा किराया संशोधन प्रस्तावों को अंतिम रूप देते समय इस प्राधिकरण ने महसूस किया था कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि सरकारी दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन बाजार मूल्य का निर्धारण करें और जो इसके लिए सबसे लाभकारी हो उसके आधार पर पट्टा किरायों का विपथन करें। इसलिए, एनएमपीटी से हमारे पत्र दिनांक 9 मई 2008 द्वारा अनुरोध किया गया था कि सरकारी दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन इसके भूमि संपदाओं के बाजार मूल्यों का पुनर्निर्धारण करें और उसके लिए सबसे लाभकारी के आधार पर पट्टा किराये विपथित करें।

7. एनएमपीटी द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट पत्र दिनांक 17 जुलाई 2009 द्वारा भेजी गई है। पत्र में एनएमपीटी ने निम्नवत् उल्लेख किया है:-

(i). विस्तृत सर्वेक्षण के बाद मूल्य और पत्तन के समीप भूमि के हाल ही के संव्यवहारों पर विचार करते हुए पत्तन की संपदा के बाजार मूल्य पर निर्धारित की गई है जिसके ब्योरे नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	क्षेत्र	विकसित भूमि			अविकसित भूमि
		मूल्य रु० में (डाटा आधार वर्ष 2008-09)			
		रु० लाखों में प्रति एकड़ एब्यूटिंग मेन रोड़	रु० लाखों में प्रति एकड़ एब्यूटिंग क्रॉस रोड़	रु० लाखों में प्रति एकड़ दूरवर्ती क्षेत्र के लिए	रु० लाखों में प्रति एकड़
1	पानाम्बर गांव	118.00	82.60	59.00	11.80
2	मार्शलिंग यार्ड	121.12	84.78	60.56	12.11
3	रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड	140.00	98.00	70.00	14.00
4	तन्नीर बावी क्षेत्र	37.31	26.12	18.66	5.65
5	कुडुपु	96.25	67.38	48.13	9.63
6	बोन्डेल	69.67	48.77	34.83	6.97

(ii). अधिकतम क्षेत्र जहां पत्तन ने कार्गो के भंडारण के लिए भूमि आबंटित करने का प्रस्ताव किया है वह राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 17 अर्थात् पानाम्बर गांव में मुख्य रोड़ के समीप विकसित भूमि के समीप है। इसलिए, भूमि मूल्य रु० 118.00 लाख प्रति एकड़ सुविचारित किया जा सकता है। पत्तन ने भूमि को पट्टे पर देने के लिए प्रस्ताव तैयार करते समय रु० 11274139 प्रति एकड़ पर दरमान निर्धारित करने के लिए भूमि का बाजार मूल्य अंगीकृत किया है, जिस मामले में दर रु० 14.58 प्रति वर्ग मी० प्रतिमाह परिगणित होती है।

(iii). पत्तन द्वारा अंगीकृत दर मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के अधीन निर्धारित दर से 4.7 प्रतिशत कम है। इसलिए, पत्तन ने अपने पत्र दिनांक 5 मई 2007 में यथा प्रस्तावित पानाम्बर गांव में भूमि पट्टे पर देने के लिए अंगीकृत की जाने वाली दर पर विचार किया है।

(iv). अन्य स्थानों पर मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दरें कम हैं और पत्तन ने भंडारण क्षेत्र के लिए ये भूखंड विकसित नहीं किए हैं और पत्तन की मास्टर योजना के अनुसार, ये क्षेत्र विभिन्न योजनाओं के अधीन विकसित किए जाने हैं जहां भूमि दर बोली प्रक्रिया अथवा समय-समय पर मंत्रालय द्वारा विनिर्दिष्ट दिशानिर्देशों के अनुसार अनुरसरण करेगी।

8. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 17 दिसम्बर 2009 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, एनएमपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे। असोसिएशन ऑफ न्यू मेंगलूर पोर्ट स्टीवडोर्स, न्यू मेंगलूर पोर्ट क्लियरिंग एंड फॉरवर्डिंग एजेंट्स असोसिएशन और कुद्रेमुख आयरन ऑर कम्पनी लिमिटेड ने संयुक्त सुनवाई के समय लिखित में निवेदन दिए थे। लिखित निवेदनों की प्रतियां एनएमपीटी को हस्तांतरित की गई थीं और पत्तन ने टिप्पणियों पर प्रतिसाद दिया है।

9.1. संयुक्त सुनवाई में एनएमपीटी को उसके द्वारा प्रतिवेदित उच्चतम बिक्री मूल्य की बजाय तीन वर्षों के लिए औसत बिक्री संव्यवहार का पता लगाने की सलाह दी गई थी। पत्तन को प्रोक्सीमिटी, प्रकल्प, विकास, व्यावसायिक उपयोग आदि पर निर्भर करते हुए भूमि के विभिन्न जोनों के लिए भिन्न-भिन्न दरें निर्धारित करने की संभावनाओं का पता लगाने की सलाह भी दी थी।

9.2. एनएमपीटी ने पत्र दिनांक 22 मार्च 2010 द्वारा (i) वर्ष 2203-04 से 2005-06 के दौरान पत्तन के समीपवर्ती क्षेत्र के भीतर भूमि के क्षेत्रवार बिक्री संव्यवहार, (ii) इन तीन वर्षों के दौरान प्राप्त किया गया औसत क्षेत्रवार बिक्री संव्यवहार मूल्य प्रति एकड़ और (iii) इन तीन वर्षों में प्राप्त किया गया भूमि का अधिकतम और न्यूनतम बिक्री मूल्य प्रस्तुत किया है। एनएमपीटी ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट का सार भी अग्रोषित किया है जिसमें पत्तन संपदा के विभिन्न क्षेत्रों में विकसित और अविकसित भूमि के लिए उसके द्वारा निर्धारित भूमि मूल्य प्रति एकड़ शामिल है। संक्षेप में, विभिन्न क्षेत्रों का भूमि मूल्य विकसित भूमि और अविकसित भूमि के अधीन बृहत् रूप से वर्गीकृत किया गया है। विकसित भूमि मुख्य सड़क, क्रॉस रोड़ के समीप और इंटिरियर क्षेत्र में बांटी गई है। उसमें दर्शाया



गया प्रति एकड़ मूल्य क्षेत्र और स्थान के आधार पर भिन्न हैं। उसमें दर्शाया गया प्रति एकड़ मूल्य क्षेत्र और स्थान के आधार पर भिन्न है। ढके हुए क्षेत्र पानाम्बर गांव, मार्शलिंग यार्ड, रा.रा. सं. 17 के साथ कमर्शियल यार्ड, तन्नीर बावी क्षेत्र, कुडुपु और बोन्डेल हैं। रु0 118.00 लाख, रु0 121.12 लाख, रु0 140.00 लाख, रु0 37.31 लाख, रु0 96.25 लाख और रु0 69.67 लाख प्रति एकड़ की दरें क्रमशः पानाम्बर गांव में आने वाली मुख्य सड़कों, मार्शलिंग यार्ड, रा.रा. सं. 17 के साथ कमर्शियल यार्ड, तन्नीर बावी, कुडुपु और बोन्डेल गांवों के भूखंडों के लिए सुविचारित की गई हैं। तथापि, एनएमपीटी ने अपने पत्र दिनांक 22 मार्च 2010 में बताया है कि अधिकांश भूमि जहां लाइसेंस दिया जा रहा है राष्ट्रीय राजमार्ग के समीप है और अन्य क्षेत्र भूमि लागत रु0 118.00 लाख प्रति एकड़ से कम आती है भावी विकास के लिए और इसलिए पट्टा अथवा लाइसेंस के निर्धारण के लिए इन क्षेत्रों पर विचार नहीं किया जा सकता। इस बयान से यह स्पष्ट नहीं था कि एनएमपीटी ने सम्पूर्ण भूमि संपदाओं के लिए किराये निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है अथवा पानाम्बर गांव, रा.रा. सं. 17 के समीप मार्शलिंग यार्ड और कमर्शियल यार्डों के अंतर्गत आने वाली मुख्य सड़कों के क्षेत्रों तक सीमित किया गया है। इसलिए, पत्तन से हमारे पत्र दिनांक 7 अप्रैल 2010 द्वारा इस मामले में स्पष्टीकरण का अनुरोध किया गया था। पत्तन से यह अनुरोध भी किया गया था कि क्या भूमि मूल्यांकनकर्ताओं की रिपोर्ट की प्राप्ति पर, यह विचार किया गया है, मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा उल्लिखित, पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा और क्या समिति की सिफारिशें, यदि कोई हों, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के समक्ष विचार के लिए रखी गई हैं। एनएमपीटी द्वारा सुविचारित संशोधित भूमि मूल्य के आधार पर, पत्तन से उसके विभिन्न क्षेत्रों/स्थानों के लिए वार्षिक दर प्रस्तावित करते हुए मसौदा दरमान भेजने का अनुरोध भी किया गया था।

9.3. एनएमपीटी द्वारा पत्र दिनांक 31 मई 2010 द्वारा सूचित किया गया था कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता से मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त होने पर, यह मामला 29 मई 2010 को हुई बैठक में बोर्ड के समक्ष रखी गई थी जिसमें 20 फरवरी 2007 से पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए रु0 112.74 लाख प्रति एकड़ की भूमि दर अनुमोदित की गई थी। उक्त पत्र में, पत्तन ने दोहराया है कि केवल उतराई स्थानों और रा.रा. सं. 17 के समीप प्रयुक्त अधिकांश भूमि के लिए किराये निर्धारित किए जाएं।

10. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियां और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग-से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

11. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, उपयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियां और संयुक्त सुनवाई में बातचीत से, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i). पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खंड 8 द्वारा समय-समय पर सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करने का अधिकार दिया गया है। महापत्तन न्यासों के भूमि और जल प्रबंधन पर मार्च 2004 में सरकार द्वारा घोषित नीति स्पष्ट रूप से प्रक्रिया और बाजार मूल्य और पत्तन भूखंडों का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली कार्यपद्धति निर्धारित की गई है। भूमि का बाजार मूल्य किसी अथवा सभी कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रिकोनर मूल्य (ii) पत्तन के पड़ोस में भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में किए गए वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहारों की औसत दर, 2 प्रतिशत वृद्धि जोड़ते हुए (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) और कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किए जाएं। पट्टा किराया ऐसे निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित किया गया है और इस प्राधिकरण के अनुमोदन से दर संशोधित किए जाने तक 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि की जाती है।
- (ii). एनएमपीटी ने मार्च 2007 में 2003-04, 2004-05 और 2005-06 के तीन वर्षों के दौरान सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत पत्तन के पड़ोस में वास्तविक प्रासंगिक संव्यवहार की औसत दर के आधार पर अपनी भूमि संपदा के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। पत्तन के प्रस्ताव में विभिन्न स्थानों पर भूमि के मूल्यों में भिन्नता स्वीकार नहीं की गई थी परन्तु, सामान्यतः निकटवर्ती तीन गांवों में प्रतिवेदित बिक्री संव्यवहार पर विश्वास किया गया था। केपीटी और वीपीटी के पट्टा किराया प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान करते समय, इस प्राधिकरण ने यह मत लिया था कि सरकार दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा। तदनुसार, पत्र दिनांक 9 मई 2008 द्वारा एनएमपीटी से पत्तन के लिए सबसे लाभकारी के आधार पर सभी विकल्पों और विपथन पट्टा किरायों के अधीन भूमि सम्पत्तियों का बाजार मूल्य पुनः निर्धारित करने का अनुरोध किया गया था।
- (iii). पत्र दिनांक 17 जुलाई 2009 के अधीन, एनएमपीटी ने अपनी संपदाओं के बाजार मूल्य निर्धारण के लिए नियुक्त व्यावसायिक मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। इस मूल्यांकन रिपोर्ट में विभिन्न स्थानों अर्थात् पानाम्बर गांव, मार्शलिंग यार्ड, रा.रा. सं. 17 के साथ कमर्शियल यार्ड, तन्नीर बावी क्षेत्र और कुडुपु तथा बोन्डेल गांवों के लिए बाजार मूल्य दिए गए हैं। मूल्यांकनकर्ता ने दावा किया है कि भूखंडों के बाजार मूल्य भूमि की संभाव्यता देखने के बाद और कर्नाटक स्टांप अधिनियम, 1957 और कर्नाटक स्टांप नियमावली, 1958 और उनमें समय-समय पर किए गए अनुवर्ती संशोधनों के भीतर निर्धारित की गई हैं।
- (iv). (क). हालांकि मूल्यांकनकर्ता ने विभिन्न स्थानों और स्थानों के भीतर (अर्थात् मुख्य सड़क के क्षेत्र, क्रॉस सड़कों



के क्षेत्र, दूरवर्ती क्षेत्रों और अविकसित क्षेत्रों के लिए) के लिए बाजार मूल्य दिए हैं, एनएमपीटी ने पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए, मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित पत्तन मूल्यों पर विचार नहीं किया है। पत्तन के अनुसार, अधिकतम क्षेत्र जहां इसने कार्गो के भंडारण के लिए भूमि आबंटित करने का प्रस्ताव किया है, पानाम्बर गांव में रा.रा. सं. 17 अर्थात् मुख्य सड़क के साथ की विकसित भूमि है। इसलिए, पत्तन का मत है कि पानाम्बर भूमि के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित रु0 118 लाख प्रति एकड़ का मूल्य इसकी सम्पूर्ण भूमि संपदाओं के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए आधार मूल्य रूप में सुविचारित किया जा सकता है और पेड स्टेक यार्ड और ढके हुए स्थान के लिए दर यथानुपात आधार पर बढ़ाई जा सकती है। तथापि, बताया गया है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित रु0 118 लाख प्रति एकड़ का बाजार मूल्य इसके प्रस्ताव दिनांक 5 मार्च 2007 का निपटान करते समय इसके द्वारा सुविचारित रु0 112.74 लाख प्रति एकड़ के भूमि मूल्य से केवल 4.7 प्रतिशत ज्यादा है, एनएमपीटी ने इस प्राधिकरण से रु0 112.74 लाख प्रति एकड़ के मूल्य के आधार पर अपनी सम्पूर्ण भूमि संपदा के पट्टा किराये निर्धारित करने का अनुरोध किया है।

(ख). मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, मूल्यांकनकर्ता ने सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय से पत्तन संपदा के समीपवर्ती भूखंडों के प्रतिवेदित बिक्री मूल्य एकत्र किए हैं। मंगलूर के सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत चुनिंदा बिक्री संव्यवहारों की प्रतियां बाजार मूल्यों पर पहुंचने के लिए विश्वास किए गए अभिलेखों को साक्ष्यों के रूप में रिपोर्ट के साथ संलग्न किया गया है। रिपोर्ट के अनुसार, मूल्यांकनकर्ता द्वारा 2007-08, 2008-09 और 2009-10 के दौरान पंजीकृत जिसमें से ज्यादातर वर्ष 2008-09 से संबंधित मामले हैं, संव्यवहार मूल्यों के आधार पर बाजार मूल्यों पर पहुंचा गया है। बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए, स्थानवार, मूल्यांकनकर्ता ने निम्नलिखित पर विचार किया है:-

- (i). भूमि की संभाव्यता।
- (ii). क्रॉस सड़कों के साथ लगते भूखंडों का मुख्य सड़क के साथ लगते भूखंड के मूल्य के 70 प्रतिशत पर सुविचारित किया गया है और दूरवर्ती क्षेत्रों का मूल्य विकसित भूमि के लिए मुख्य सड़कों के साथ लगती भूमि के 50 प्रतिशत पर सुविचारित किया गया है।
- (iii). अविकसित भूमि का मूल्य मुख्य सड़क के लिए सुविचारित मूल्य के 10 प्रतिशत पर विचार किया गया है।
- (iv). भूमि तब विकसित की जाएगी बताया गया है कि जब स्कूल, अस्पताल, सरकारी बस स्टैंड, रेलवे स्टेशन, एअरपोर्ट, पोर्ट बाजार और कार्यालय नजदीक में उपलब्ध हों और राष्ट्रीय राजमार्ग की समीपता, राज्य राजमार्ग, प्रमुख जिला सड़कों, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक तथा उच्चतर शिक्षण संस्थानों को शामिल करते हुए संस्थागत क्षेत्रों के अलावा जल आपूर्ति, सेनेटरी कार्य, टेलीफोन नेटवर्क, मोबाइल नेटवर्क, स्मॉर्म जल निकासी, भूमिगत जल निकासी, विद्युतीकरण, बिजली सुविधाएं आदि भी उपलब्ध हों।
- (v). अतिरिक्त भूमि उन क्षेत्रों में से एक है जहां इसानी गतिविधियों को छुआ नहीं गया है और किसित भूमि के लिए उपर्युक्त (iv) पर निर्दिष्ट सुविधाएं उपलब्ध नहीं हैं।

(ग). उसकी रिपोर्ट में, मूल्यांकनकर्ता ने प्रमुख क्षेत्रों, क्रॉस सड़कों के समीपवर्ती क्षेत्रों, दूरवर्ती क्षेत्रों और अविकसित क्षेत्रों में स्थित भूमि संपदाओं के बाजार मूल्य के अनुमानन के कारण स्पष्ट करते हुए अनुमान ओर सीमाएं भी बताई गई हैं। इसलिए, यह प्राधिकरण सम्पूर्ण संपदा के लिए किराये निर्धारित करने के लिए पानाम्बर के बाजार मूल्य पर विचार करने के लिए एनएमपीटी के प्रस्ताव की बजाय अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित क्षेत्रवार बाजार मूल्यों पर विचार करने के लिए प्रवृत्त है।

(व). एनएमपीटी के पास पानाम्बर, मार्शलिंग यार्ड, रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड, तन्नीर बावी, कुडुपु और बोन्डेन गांवों में भूमि संपदा है। रा.रा. सं. 17 पत्तन संपदा से होकर गुजरता है और रा.रा. के समीप पड़ने वाला ऐसा क्षेत्र अति क्रियात्मक और व्यावसायिक रूप से महत्वपूर्ण माना गया है। तन्नीर बावी में क्षेत्र लिक्विड कार्गो भंडारण यार्ड में राष्ट्रीय राजमार्ग के समीप ओर बाइकम्पाडी क्षेत्र के समीप चलाई जाती है जहां लकड़ी के लट्टों, ग्रेनाइट, उर्वरक और अन्य बल्क कार्गो की भंडारण गतिविधियां चलाई जाती हैं। मार्शलिंग यार्ड जहां पत्तन की अपनी रेलवे साइड है, भी इस क्षेत्र में स्थित है। कुडुपु और बोन्डेल गांव मुख्य पतन क्षेत्र से क्रमशः 11 कि०मी० और 7 कि०मी० दूर है। हालांकि मूल्यांकनकर्ता ने विभिन्न स्थानों (पानाम्बर, मार्शलिंग यार्ड, रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड, तन्नीर बावी, कुडुपु और बोन्डेल गांव) के लिए बाजार मूल्य निर्धारित किया है, परन्तु पत्तन ने पानाम्बर गांव से संबंधित बाजार मूल्य के आधार पर सभी स्थानों के लिए समान पट्टा किराये निर्धारित करने का प्रस्ताव किया है। चूंकि बाजार मूल्य प्रोक्सीमिटी, प्रकल्प, विकास, व्यावसायिक उपयोगिता आदि के आधार पर भिन्न है, इसलिए पानाम्बर गांव के निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर ही सम्पूर्ण भूमि संपदा के लिए एकसमान दर निर्धारित करना सही नहीं होगा। जैसाकि मूल्यांकनकर्ता ने सभी स्थानों के लिए अलग-अलग बाजार मूल्य निर्धारित किए हैं, इस प्राधिकरण का मत है कि पट्टा किराये इन स्थानों के प्रत्येक स्थान पर लागू बाजार मूल्यों के आधार पर स्थान-वार निर्धारित किए जाने चाहिए।



- (vi). मूल्यांकनकर्ता ने, पाडुकोडी गांव से संबंधित तीन संव्यवहारों और तन्नीर बावी गांव में दो संव्यवहारों के आधार पर, तन्नी बावी गांव के लिए रु0 37.31 लाख प्रति एकड़ का बाजार मूल्य निर्धारित किया है। बाजार मूल्य पर पहुंचने के समय, उसने विचार किया है कि तन्नीर बावी क्षेत्र तटीय प्रबंधन विनियम अधिनियम के तहत आता है। तटीय जोन के भीतर किसी भूमि का विकास पर्यावरण स्वीकृत की अपेक्षा करेगा और इसलिए विक्रेताओं को संबद्ध प्राधिकरणों द्वारा किए गए विकास कार्यों की अस्वीकृति के बारे में मालूम होना चाहिए। एनएमपीटी के अनुसार, यह मामला पत्तन सीमाओं के भीतर का मामला नहीं है जहां पत्तन संबंधित गतिविधियों की अनुमति दी गई है और इसलिए तन्नीर बावी में बाजार दरें समीपवर्ती क्षेत्रों से कम नहीं हो सकती। अपने दावे के समर्थन में, पत्तन ने मार्च 2008 में प्रकाशित राज्य सरकार रेडी रिकोनर की प्रतिलिपि भेजी है जिसमें तन्नीर बावी और पुडुकोडी गांवों में व्यावसायिक प्रयोजन के लिए भूमि के बाजार मूल्य दिए गए हैं। रेडी रिकोनर के अनुसार, इन दो गांवों के 18 स्थानों के बाजार मूल्य रु0 50 लाख और रु0 140 लाख प्रति एकड़ के बीच हैं और औसत बाजार मूल्य रु0 77.20 लाख प्रति एकड़ परिगणित होता है।
- (vii). अवधि 2008-09 (39 मामलों में से 31 मामले) से संबंधित उपयुक्त बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुविचारित भूमि संव्यवहारों की प्रमुखता है। पत्तन ने पूर्वव्यापी प्रभाव अर्थात् 20 फरवरी 2007 से प्रभावी, पट्टा किराये निर्धारित करने का इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है इसलिए, वर्ष 2007-08 के लिए लागू भूखंडों के बाजार मूल्य पर पहुंचना जरूरी होगा। वर्ष 2007-08 के लिए बाजार मूल्य वापस परिगणित करने के लिए किसी अन्य सूचना और उपलब्ध विश्लेषण के अभाव में, यह जरूरी हो जाता है कि वर्ष 2008-09 (और वह रेडी रिकोनर मूल्य के आधार पर तन्नीर बावी क्षेत्र से संबंधित है) के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य में 4.6 प्रतिशत अर्थात् 2007-08 से वर्ष 2008-09 के दौरान पंजीकृत थोक मूल्य सूचकांक में वृद्धि की प्रतिशतता तक कमी की जाए। विभिन्न स्थानों के लिए वर्ष 2007-08 के लिए इस आधार पर निर्धारित बाजार मूल्य प्रति एकड़ निम्नवत् हैं:-

स्थान	2008-09 के लिए डाटाबेस के साथ मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य/तन्नीर बावी क्षेत्र के लिए रेडी रिकोनर मूल्य के आधार पर (रु0 लाखों में प्रति एकड़)	2007-08 के लिए समायोजित बाजार मूल्य
पानाम्बर गांव	118.00	112.81
मार्शलिंग यार्ड	121.12	115.79
रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड	140.00	133.84
तन्नीर बावी क्षेत्र	77.20	73.80
कुडुपु	96.25	92.02
बोन्डेल	69.67	66.61

- (viii). पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित यथानुपात आधार पर फेड स्टैक यार्ड और ढके हुए स्थान के लिए किराये में वृद्धि करना सही नहीं होगा। ये किराये भूमि मूल्य और उसपर जोड़े गए सुपरस्ट्रक्चर की लागत पर विचार करते हुए निर्धारित किए जाने चाहिए। फरवरी 2007 में प्रचलित पट्टा किरायों और निर्धारित किरायों के संदर्भ में, उपर्युक्त उप-पैरा (vii) द्वारा समायोजित बाजार मूल्य के आधार पर, भूखंडों के बढ़ाए गए/कम किए गए बाजार मूल्य नीचे दर्शाए गए हैं:-

स्थान	20-2-2007 को वर्तमान दरमान के अनुसार दर प्रति रु0 100 वर्ग प्रति माह	समायोजित भूमि मूल्य के अनुसार दर प्रति रु0 100 वर्ग मीटर प्रति माह	% वृद्धि/भूमि लागत में कमी	% वृद्धि / सुपरस्ट्रक्चर की लागत में कमी
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)
पानाम्बर गांव	898.62	1393.78	55.10	22.04
मार्शलिंग यार्ड	898.62	1430.60	59.20	23.68
रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड	898.62	1653.61	84.02	33.61
तन्नीर बावी क्षेत्र	898.62	911.81	1.46	0.58



कुड़पु	898.62	1136.92	26.52	10.61
बोन्डेल	898.62	822.98	(8.42)	(3.37)

(उपर्युक्त कॉलम (iii) में दर प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह इस प्रकार निर्धारित की गई है:— समायोजित बाजार मूल्य प्रति एकड़  $x 6/100 x 1/12 x 1/4046.90 x 100$ . एक एकड़ 4046.90 वर्ग मी0 के बराबर है।)

20-02-2007 से प्रभावी वार्षिक किराया निर्धारित करने के लिए, यह जरूरी है कि ऊपर यथा निर्दिष्ट प्रतिशत वृद्धि अथवा कमी से भूमि मूल्य समायोजित किया जाए। हालांकि जोड़े गए सुपरस्ट्रक्चर की लागत भूमि के रूप में प्रोत्साहन में अनुपात में नहीं बढ़ेगी, परन्तु यह जरूरी है कि उसके लिए उपयुक्त वृद्धि पर विचार किया जाए। इस घटक में प्रतिशत वृद्धि भूमि मूल्य में वृद्धि के 40 प्रतिशत पर परिकल्पित किया गया है। उदाहरणार्थ, पानाम्बर गांव में उपर्युक्त तालिका में यथा निर्धारित बाजार मूल्य में बढ़ोतरी 55.10 प्रतिशत, सुपरस्ट्रक्चर का प्रोत्साहन भूमि लागत में वृद्धि के 22.04 प्रतिशत (अर्थात् 55.10 प्रतिशत का 40 प्रतिशत) पर सीमित किया गया है। यही दृष्टिकोण यहां संलग्न किए गए अनुलग्नक I (क), I (ख), I (ग), I (घ), I (ङ) और I (च) द्वारा पेब्ड स्टेक यार्डों और ढके हुए स्थान के लिए किराये निर्धारित करते समय समी छह स्थानों के लिए पेब्ड स्टेक यार्डों और ढके हुए स्थान के लिए किरायों पर पहुंचने के लिए अंगीकृत किया गया है।

- (ix). (क). केन्द्रीय भंडारण निगम, जीएमआर एनर्जी लिमिटेड, पोर्टस वेअरहाऊसिंग कम्पनी, कुद्रेमुख आयरन और कम्पनी लिमिटेड और भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन ने बिना किसी ऊर्ध्वमुखी संशोधन के 20 फरवरी 2007 के बाद भी पट्टा किराये की मौजूदा दर को जारी रखने का अनुरोध किया है क्योंकि 2 प्रतिशत का वृद्धि कारक पट्टा किराये की वर्तमान दर पर पहले ही लागू किया जा चुका है। इस संदर्भ में यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मार्च 2004 में सरकार द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देश पांच वर्षों में एक बार आधार दर का संशोधन निर्धारित करते हैं और इसलिए इन संगठनों का अनुरोध स्वीकार नहीं किया जा सकता जैसाकि पत्तन द्वारा सही उल्लेख किया गया है।
- (ख). इंडियन ऑयल कार्पोरेशन ने टिप्पणी की है कि पट्टा किराया पानाम्बर गांव से संबंधित भूमि मूल्य के राज्य सरकार के रेडी रिकोनर के अनुसार होना चाहिए। एनएमपीटी ने इस टिप्पणी का यह कहते हुए विरोध किया है कि हालांकि सरकारी दिशानिर्देश उच्चतम पट्टा किराया निर्धारित करने का विकल्प देते हैं, परन्तु पत्तन ने मूल किराये के निर्धारण के लिए वास्तविक पद्धति अंगीकृत की है।
- (ग). आईएमसी लिमिटेड और कुद्रेमुख आयरन और कम्पनी लिमिटेड जिन्हें दीर्घावधि आधार पर क्रमशः 7 एकड़ और 108.92 एकड़ भूमि आबंटित की गई है, ने बताया है कि रु0 1458 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह की प्रस्तावित दरें असामान्य रूप से ज्यादा है जब रु0 897.88 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह से तुलना की जाती है। पत्तन ने यह कहते हुए अपने प्रस्ताव का बचाव किया है कि पट्टा विलेख के अनुसार दोनों फर्मों को अनुमोदित दरमान पर संशोधित पट्टा किराये अदा करने होंगे।
- (x). एनएमपीटी ने बताया है कि वर्तमान व्यवस्था में मार्गाधिकार प्रभारों और पाइपलाइन बिछाने की सेवा के लिए मार्गाधिकार प्रभार के लिए दरें उपलब्ध नहीं हैं। इसलिए, पत्तन ने पाइपलाइन बिछाने और सेवा के लिए मार्गाधिकार प्रभार खुले मैदान में भूमि पट्टे पर देने के लिए टीएमपी अनुमोदित दरमान पर अपेक्षित लम्बाई क्षेत्र के लिए वसूली हेतु सुविचारित किए जाने वाले डायमीटर के दोगुना पर प्रस्तावित किया गया है। इंडियन ऑयल कार्पोरेशन का मत है कि ओवरलेपिंग गोदी लाइनों के मामले में मार्गाधिकार प्रभार वसूल करने के लिए दोगुने डायमीटर के आधार पर वसूली करने की बजाय ओवरलेपिंग भाग के लिए जरूरी क्रेडिट दिया जाना चाहिए। आईएमसी लिमिटेड के अनुसार, मार्गाधिकार प्रभार पाइपलाइनों द्वारा वास्तव में अभिग्रहीत भूमि (अर्थात् कुल लम्बाई द्वारा गुणित पाइप का एक डायमीटर) के लिए वसूल किया जाना चाहिए। यहां पर यह उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने अपने आदेश सं. टीएमपी/41/2003—जेएमपीटी दिनांक 10 अगस्त 2004 में स्पष्ट किया है कि मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए एकल पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के डायमीटर और लम्बाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अभिग्रहीत प्रत्यक्ष क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ता उस क्षेत्र से गुजरने वाली उसकी पाइपलाइनों के डायमीटर और लम्बाई के आधार पर यथानुपात आधार पर बिल तैयार किया जाना चाहिए। सड़क, रेलों, जेट्टियों, आदि में बांटे गए क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ताओं को यह परिकल्पित करते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात बिल तैयार किया जाना चाहिए कि उनके पास भूमि का एकमात्र अभिग्रहण नहीं है उनके पास केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों के ऊपर के भूतल क्षेत्र का अभिग्रहण प्रत्यक्ष रूप से उनके साथ नहीं है, ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र, मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए, डायमीटर और लम्बाई का 50 प्रतिशत गिना जाना चाहिए।
- (xi). एनएमपीटी ने अपने पत्र दिनांक 5 मार्च 2007 में तीन वर्षों तक अल्पावधि लाइसेंस आधार पर खुले स्थान, सेमी पेब्ड क्षेत्र, पेब्ड स्टेकयार्ड और ढके हुए स्थान के आबंटन के लिए संशोधित किराया प्रस्तावित किया था। तथापि, अपने पत्र दिनांक 7 जून 2008 में पत्तन ने इस प्राधिकरण को सूचित किया था कि भूमि का आबंटन ग्यारह



महीनों के लिए किया जा रहा है और इसलिए यह जरूरी है कि अल्पावधि लाइसेंस आधार पर किराये ग्यारह महीनों तक निर्धारित करना जरूरी है न कि तीन वर्षों तक। पत्तन के विशिष्ट अनुरोध पर, जोकि सरकार के भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देशों के अनुसार है, भूमि के अल्पावधि आवंटन के लिए दरमान में पट्टा किराये ग्यारह माह की अवधि के लिए सुविचारित किए गए हैं।

- (xii). दरमान में निर्धारित दरें अधिकतम स्तर हैं। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें वर्तमान पट्टों पर लागू किए जाने चाहिए परन्तु प्रचलित पट्टा करारों में सहमत किरायों के आवधिक संशोधन के प्रावधानों के अधीन।

12. 20 फरवरी 2007 से रु0 1393.79 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह की आधार पट्टा दर पर विचार करते हुए, लगभग रु0 12.27 करोड़ प्रतिवर्ष की अतिरिक्त आय दर संशोधन की वजह से वर्तमान पट्टाधारकों से सृजित की जाएगी।

13. सरकार द्वारा जारी किए गए संशोधित दिशानिर्देश पांच वर्षों में एक बार आधार दर के संशोधन की अपेक्षा करते हैं। तदनुसार, एनएमपीटी ने 20 फरवरी 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अर्थात् पिछली संशोधित दरों के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से पांच वर्षों की समाप्ति पर संशोधित दरें अनुमोदित करने की मांग की है। इस संबंध में, स्पष्ट सरकारी दिशानिर्देशों के मद्देनजर यह जरूरी है कि 20 फरवरी 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से एनएमपीटी में पट्टा किरायों के संशोधन पर विचार किया जाए यद्यपि यह प्राधिकरण सामान्य रूप से दरों का पूर्वव्यापी निर्धारण नहीं करता है।

14. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एनएमपीटी से संबंधित भूखंडों के पट्टे के लिए मौजूदा पट्टा दरों के अधिक्रमण में इसके साथ संलग्न किए गए अनुलग्नक-II के अनुसार संशोधित दरों के लिए अनुमोदन प्रदान करता है।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/143/10-असा.]

#### अनुलग्नक - I (क)

#### पानाम्बर गांव में पेड और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु0 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह)

1 खुले स्थान के लिए किराया **1393.78**

2 पेड क्षेत्र के लिए किराया

	20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	55.10 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 22.04 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
(i) भूमि घटक	898.62	1393.78
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1275.93
पेड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	2669.71

3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

	20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	55.10 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 22.04 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
(i) भूमि घटक	898.62	1393.78
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	4009.53
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	5403.31



सार

(रु० प्रति 100 वर्ग मी०  
प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	2669.71
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	5403.31

अनुलग्नक - I (ख)

मार्शलिंग यार्ड में पेव्ड क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु० प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह)

1 खुले स्थान के लिए किराया **1430.60**

2 पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा 59.20 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में  
दरमान के अनुसार किराया प्रतिशत वृद्धि और 23.68 प्रतिशत  
(अस्थाई) तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि

(i) भूमि घटक	898.62	<b>1430.60</b>
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1293.07
पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	<b>2723.67</b>

3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा 59.20 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में  
दरमान के अनुसार किराया प्रतिशत वृद्धि और 23.68 प्रतिशत  
(अस्थाई) तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि

(i) भूमि घटक	898.62	<b>1430.60</b>
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	4063.41
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	<b>5494.01</b>

सार

(रु० प्रति 100 वर्ग मी०  
प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	2723.67
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	5494.01



## अनुलग्नक - I (ग)

रा0रा0 सं. 17 के समीप कमर्शियल यादों में पेव्ड क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु0 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह)

1 खुले स्थान के लिए किराया **1653.61**

2 पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	84.02 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 33.61 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
--	---

(i) भूमि घटक	898.62	<b>1653.61</b>
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1396.89
पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	<b>3050.50</b>

3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	84.02 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 33.61 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
--	---

(i) भूमि घटक	898.62	<b>1653.61</b>
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	4389.65
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	<b>6043.26</b>

सार

(रु0 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	3050.50
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	6043.26

## अनुलग्नक - I (घ)

तन्नीर बावी में पेव्ड क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु0 प्रति 100 वर्ग मी0 प्रति माह)

1 खुले स्थान के लिए किराया **911.81**

2 पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	1.46 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 0.58 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
--	---

(i) भूमि घटक	898.62	<b>911.81</b>
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1051.56
पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	<b>1963.37</b>



## 3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

	20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	1.46 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 0.58 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
(i) भूमि घटक	898.62	911.81
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	3304.48
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	4216.29

सार

(रु० प्रति 100 वर्ग मी०  
प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	1963.37
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	4216.29

## अनुलग्नक - I (ड)

## कुडुपु में पेव्ड क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु० प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह)

1 खुले स्थान के लिए किराया 1136.92

## 2 पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया

	20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	26.52 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 10.61 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
(i) भूमि घटक	898.62	1136.92
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1156.43
पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	2293.35

## 3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

	20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई)	26.52 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 10.61 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि
(i) भूमि घटक	898.62	1136.92
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	3633.76
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	4770.68

सार

(रु० प्रति 100 वर्ग मी०  
प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	2293.35
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	4770.68



## अनुलग्नक - I (च)

## बोन्डेल में पेव्ड क्षेत्रों और ढके हुए क्षेत्रों के लिए किरायों हेतु गणना

(रु० प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह)

## 1 खुले स्थान के लिए किराया

822.98

## 2 पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई) 8.42 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 3.37 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि

(i) भूमि घटक	898.62	822.98
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	1045.50	1010.27
पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	1944.12	1833.25

## 3 ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया

20.02.2007 को मौजूदा दरमान के अनुसार किराया (अस्थाई) 8.42 प्रतिशत तक भूमि मूल्य में प्रतिशत वृद्धि और 3.37 प्रतिशत तक सुपरस्ट्रक्चर में प्रतिशत वृद्धि

(i) भूमि घटक	898.62	822.98
(ii) सुपरस्ट्रक्चर	3285.42	3174.70
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	4184.04	3997.68

## सार

(रु० प्रति 100 वर्ग मी० प्रतिमाह)

पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया	1833.25
ढके हुए क्षेत्र के लिए किराया	3997.68

## अनुलग्नक-II

## एनएमपीटी से संबंधित भूखंडों के पट्टे के लिए पट्टा किराया

## क. विभिन्न स्थानों पर पत्तन भूखंडों का पट्टा

स्थान	खुले क्षेत्रों के लिए प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह (रु०)	पेव्ड क्षेत्रों के लिए प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह (रु०)	ढके हुए स्थान के लिए प्रति 100 वर्ग मी० प्रति माह (रु०)
पानाम्बर गांव	1393.78	2669.71	5403.31
रा.रा.-17 के साथ मार्शलिंग यार्ड	1430.60	2723.67	5494.01
रा.रा. सं. 17 के समीप कमर्शियल यार्ड	1653.62	3050.50	6043.26
तन्नीर बावी	911.81	1963.37	4216.29
कुडुपु	1136.92	2293.35	4770.68
बेन्डेल	822.98	1833.25	3997.68



**टिप्पणियाँ:**

- (i). सुरक्षा दीवार के भीतर आबंटन के लिए, ऊपर निर्धारित दर पर 10 प्रतिशत का अधिभार वसूल किया जाएगा।
- (ii). निर्धारित दरें 20 फरवरी 2007 से लागू होंगी और पांच वर्षों बाद समीक्षा की जाएगी।
- (iii). जब तक यह दर सक्षम प्राधिकारी द्वारा संशोधित नहीं की जाती है तब तक पट्टा किराया 2 प्रतिशत (कम्पाउंडेबल) की दर से वृद्धि वहन करेगा।
- (iv). एक महीने के लाइसेंस शुल्क के समकक्ष सुरक्षा जमानत 11 महीनों तक लाइसेंस के लिए आबंटन के समय लागू होगी। सुरक्षा जमानत तब वापस की जाएगी जब भूमि कोई राशि जो एनएमपीटी की ओर देय हो, के समायोजन के बाद पूरी तरह से खाली की जाएगी।
- (v). पट्टा किराया शासित करने वाली अन्य शर्तें (तत्कालीन) पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों, समय-समय पर यथा संशोधित, के अनुसार होंगी।

ख. पाइपलाइनों को बिछाने/सेवा के लिए मार्गाधिकार प्रभार पाइपलाइनों/सेवा द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र के लिए उपर्युक्त 'क' द्वारा स्थान पर यथा लागू खुले क्षेत्र के लिए दर।

**उपर्युक्त ख के लिए टिप्पणी:** मार्गाधिकार प्रभारों के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइन द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र उन पाइपलाइनों के डायामीटर और लम्बाई के आधार पर परिगणित किया जाना चाहिए। बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों के मामले में, बहु-परतीय पाइपलाइन स्टेकों द्वारा अभिग्रहीत प्रत्यक्ष क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और तत्संबंधी उपयोक्ताओं को बिल उस क्षेत्र के माध्यम से गुजरने वाली उसकी पाइपलाइनों के डायामीटर और लम्बाई के आधार पर यथानुपात क्षेत्र के लिए दिया जाना चाहिए। सड़क, रेलों, जेट्टियों आदि के साथ बांटे गए क्षेत्र के मामले में, तत्संबंधी उपयोक्ताओं को बिल यह परिकल्पित करते हुए संबद्ध क्षेत्र के 50 प्रतिशत के लिए यथानुपात पर दिया जाना चाहिए कि भूमि पर उनका एकाधिकार नहीं है और उनके पास केवल 'मार्गाधिकार' है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर भूतल क्षेत्र का अभिग्रहण प्रत्यक्ष रूप से उनके साथ नहीं है, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए डायामीटर और लम्बाई के उत्पादक के 50 प्रतिशत पर गिना जाना चाहिए।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 20th July, 2010

**No. TAMP/15/2007-NMPT.**—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of New Mangalore Port Trust for revision of lease rentals of the port lands as in the Order appended hereto.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**

Case No. TAMP/15/2007-NMPT

New Mangalore Port Trust

....

Applicant

**ORDER**

(Passed on this 16th day of June, 2010)

This case relates to a proposal dated 5 March 2007 received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for revision of lease rentals of the port lands allotted on long term / short term basis.

2. The lease rentals of the lands allotted by the NMPT on long term / short term basis were last revised by this Authority on 20 January 2005. The lease rentals approved by this Authority were implementable with retrospective effect from 20 February 2002 and were valid for a period of five years, i.e., upto 19 February 2007. Based on the request of NMPT, this Authority extended the validity of rates from time to time and it has been extended till 30 September 2010 or till the effective date of implementation of the revised lease rentals, whichever is earlier.

3.1. The NMPT in its proposal dated 5 March 2007 has made the following main points:

- (i). As per the guidelines issued by the Ministry of Shipping under the policy guidelines for land and water management at major ports, a Committee under the Chairmanship of Chairman, NMPT was constituted to work out the land rates in a prescribed procedure.



- (ii). The Committee considered the different rates for various places depending on the location, nature of land, security, etc., and also the prevailing market rates of land in the vicinity of the port, the cost of development, various facilities provided by the port, a fair rate of return on the investment etc.
- (iii). The Committee after examining the various options and alternatives prescribed in the Government guidelines of 2004 came to the following conclusion:

Sl. No.	Classification	Land Rent per sqm.	Development charges per sqm.	Total per sqm.
1.	State Government's ready reckoner of the land value			
	(a). Highest in Panampur village (with 2% escalation)	Rs.9.18	Rs.0.65	Rs.9.83
	(b). Average highest rate of the 3 villages (with 2% escalation)	Rs.9.40	Rs.0.65	Rs.10.05
2.	(a). Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity.	Rs.13.93	Rs.0.65	Rs.14.58
	(b). Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity with 2% escalation.	Rs.14.47	Rs.0.65	Rs.15.12
3.	Highest accepted tender of Port land for similar transactions.	Rs.13.99	-	-
4.	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the port.	-	-	-
5.	Any other relevant factor (Scale of Rates for the year 2006-07)	Rs.8.81	+ 2%	Rs.8.99

- (iv). The Committee, for refixation of lease rentals for the period from 20 February 2007 has recommended to adopt the basic rate based on the average rate of actual relevant transaction registered in the last 3 years in the Port's vicinity vide Serial No. 2 (a) at sub-para (iii) above. This rate works out to Rs.14.58 per sq. mtr. per month and the lease rentals for other lands have been proposed on pro-rate basis. Some regrouping has also been proposed by NMPT. Accordingly, the existing vis-à-vis the lease rentals proposed are tabulated below:

(Rate in Rs.)

Sl. No.	Particulars	Rate as per existing SOR from 20.2.2007 to 19.2.2008 per 100 m2 P.M.	Proposed rates from 20.2.2007 to 19.2.2008 per 100 m2 P.M.
1.	Long term lease of land	898.62	1458.00
2.	Short term licence upto 3 years basis		
	(d). Land / semi paved area (open space)	898.62	1458.00
	(e). Paved stack yard	1944.12	3154.00
	(f). Covered space in overflow sheds or warehouse including platforms for space inside the sheds or warehouse thereof	4184.04	6789.00



- (v). NMPT has proposed way **leave charges / right of way charges** for laying pipeline service etc. as under:

Sl. No.	Particulars	Charges
1.	The way leave charges for laying of pipeline / service conduits.	Twice dia-meter of the pipeline to be considered for charging area of required length at TAMP approved Scale of Rates for leasing of land in open ground.

- (vi). The port is of the view that since there will not be any increase in the base rate for another 5 years, the rates proposed are **reasonable** considering the various developments done by the Port Trust and the **prevailing** market rates in the neighbouring villages.

- (vii). NMPT has proposed to retain the existing conditionalities governing the lease rentals.

3.2. The committee's recommendation was considered by the Board of Trustees of NMPT which authorised the Chairman, NMPT to propose the rates to TAMP after consultation with the port users. Chairman, NMPT, accordingly held a meeting with the port users who made the following points:

- (i) There are two categories of land, one is paved and another unpaved. Semi-paved area cannot be considered as a paved area. Users requested that the category of semi paved area must be considered as unpaved area.
- (ii) The users requested NMPT to continue with the existing lease rentals with 2% escalation every year.
- (iii) The users also requested NMPT to consider concession in the rates in case of long term lease.

4. In accordance with the consultative procedure, the proposal was circulated amongst the user organizations / lessees seeking their comments. Their comments, as and when received, were forwarded to NMPT as feed back information. The NMPT has responded to the comments of the users / user organizations.

5. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, NMPT was requested to furnish the following information / clarification on various points vide our letter dated 30 November 2007. The details called for in our letter and the replies received from NMPT under letter dated 7 June 2008 are juxtaposed below:-

Sr. No.	Queries raised by TAMP	Reply furnished by NMPT			
1	NMPT is requested to furnish the location-wise information of the total area of land under its control	Total area available with the Port – 2352 acres as detailed below:			
		Sl.No	Location	Land in acres	Use of land
		1	Panambur village Baikampady	1908	Port
		2	Kudupu Village	292	Quarrying Stones
		3	Bondel village (Quarry)	152	Quarrying Stones



2	<p>NMPT is requested to furnish the following details:</p> <p>(a). Total area of land available with NMPT</p> <p>(b). A layout plan of the port land showing location wise details of the areas allotted for different purposes.</p> <p>(c). Areas allotted for port related activities and non-port related activities.</p> <p>(d). Areas earmarked for port operations – utilised.</p> <p>(e). Areas earmarked for port operations –unutilised.</p> <p>(f). Areas allotted for residential purposes - utilised.</p> <p>(g). Areas allotted for residential purposes – unutilised.</p> <p>(h). Areas allotted for industrial purposes and commercial purposes.</p> <p>(i). Areas allotted inside and outside the security wall.</p>	<p><b>Total area of land available with NMPT:</b></p> <p>The total land area is 1908 acres situated at Panambur, out of which 565 acres is inside the security compound wall and water lagoon area is 320 acres. The area outside the compound wall is 1023 acres. The area under Port utilization inside as well as outside the security compound wall is 447.15 acres.</p> <p>A layout plan of the Port land is furnished (excluding the Kudupu and Bondel village as they are about 11 km and 7 km away from Port respectively)</p> <p>i) Area allotted for port related activities – 163.25 Acres</p> <p>ii) Area allotted for non-port related activities – 30.71 Acres</p> <p>447.15 Acres - Utilised – 60% of 447.15 Acres</p> <p>unutilized – 40% of 447.15 Acres.</p> <p>128 acres - Utilised – 128 Acres unutilized – Nil</p> <p>i) Area allotted for industrial purposes – Nil</p> <p>ii) Area allotted for commercial purposes – 12.50 acres</p> <p>i) Area allotted inside the security compound wall on long term – 123.17 acres</p> <p>ii) Area allotted inside the security compound wall on short term – 136.57 acres</p> <p>iii) Area allotted outside the security compound wall on long term – 78.28 acres</p> <p>iv) Area allotted outside the security compound wall on short term – 87.08 acres</p>
---	--	--



	(j). Land allotted for less than a year and for more than a year.	Details furnished																																												
3	NMPT is requested to furnish the location-wise details of rate fixed by State Government of Karnataka for the purpose of Stamp Duty pertaining to the relevant period.	The market value guidelines of immovable properties and buildings in the jurisdiction of Sub-Registrar, Mangalore issued vide No. WUC/3/2003- 2004 / Bangalore dated 10.12.2004 is furnished.																																												
4	In case any auction was held earlier, the basis on which the upfront rates were fixed may be informed.	The Port has allotted the land by inviting tender on upfront fee basis and annual rental basis. A copy of the rate fixed by the Port is furnished.																																												
5.1	Kindly furnish a separate cost statement for the estate activity in the prescribed format based on the actual income and expenditure for 2002-03 to 2006-07 and based on estimates for the next 5 years.	<p>The statement showing income and expenditure for the estate from 2002-2007 is furnished below:</p> <p style="text-align: right;">Rs. in Lakhs</p> <table><tr><th>Year</th><th>Income</th><th>Expenditure</th><th>Net Surpluses after return</th></tr><tr><td>2002-03</td><td>1302</td><td>250</td><td>430</td></tr><tr><td>2003-04</td><td>1369</td><td>253</td><td>510</td></tr><tr><td>2004-05</td><td>1707</td><td>424</td><td>745</td></tr><tr><td>2005-06</td><td>1958</td><td>270</td><td>1119</td></tr><tr><td>2006-07</td><td>2164</td><td>380</td><td>1201</td></tr><tr><td>2007-08</td><td>2300</td><td>394</td><td>1218</td></tr><tr><td>2008-09</td><td>2343</td><td>456</td><td>1058</td></tr><tr><td>2009-10</td><td>2385</td><td>482</td><td>1002</td></tr><tr><td>2010-11</td><td>2429</td><td>515</td><td>995</td></tr><tr><td>2011-12</td><td>2473</td><td>552</td><td>969</td></tr></table>	Year	Income	Expenditure	Net Surpluses after return	2002-03	1302	250	430	2003-04	1369	253	510	2004-05	1707	424	745	2005-06	1958	270	1119	2006-07	2164	380	1201	2007-08	2300	394	1218	2008-09	2343	456	1058	2009-10	2385	482	1002	2010-11	2429	515	995	2011-12	2473	552	969
Year	Income	Expenditure	Net Surpluses after return																																											
2002-03	1302	250	430																																											
2003-04	1369	253	510																																											
2004-05	1707	424	745																																											
2005-06	1958	270	1119																																											
2006-07	2164	380	1201																																											
2007-08	2300	394	1218																																											
2008-09	2343	456	1058																																											
2009-10	2385	482	1002																																											
2010-11	2429	515	995																																											
2011-12	2473	552	969																																											
5.2	Kindly furnish the location wise revenue presently collected by NMPT.	The Port is located in a revenue village of Panambur and as such the location is one. A statement showing land inside and outside wharf is furnished.																																												
5.3.	The financial implications including the additional revenue that would be generated per annum on account of the proposed rate revision may be furnished.	<p>The incremental revenue indicated by NMPT is as follows:-</p> <table><tr><th>Year</th><th>Rs. in Lakhs</th></tr><tr><td>2007-08</td><td>1232.72</td></tr><tr><td>2008-09</td><td>1257.38</td></tr><tr><td>2009-10</td><td>1282.52</td></tr><tr><td>2010-11</td><td>1308.17</td></tr><tr><td>2011-12</td><td>1334.34</td></tr></table>	Year	Rs. in Lakhs	2007-08	1232.72	2008-09	1257.38	2009-10	1282.52	2010-11	1308.17	2011-12	1334.34																																
Year	Rs. in Lakhs																																													
2007-08	1232.72																																													
2008-09	1257.38																																													
2009-10	1282.52																																													
2010-11	1308.17																																													
2011-12	1334.34																																													
6	NMPT is requested to confirm that the development charges referred to in its proposal is in conformity with the guidelines issued by Central Government on the land use plan for	The proposal of development charges is in conformity with the guidelines issued by the Ministry on the Land Use Plan for Major Port Trusts in which the Port Trusts are free to include any factors while determining the																																												



	Major Port Trusts.	land value.
7	The basis adopted for determining the market value of each category of the land, in particular the land inside the security area, may be explained.	As per the existing guidelines the lease rental have to be worked out based on several aspects such as cost of development of land, various services provided and fair rate of return and market rent. Since the land was acquired between 1962 to 1971, the market rate worked out on cost of land and allied services may not hold good in the current year and hence market rate of land in the adjoining villages is considered for arriving at a reasonable / prevailing market rent. Since the land inside security wall is the restricted area with CISF security, the market rent for inside security wall is considered @ 10% above the market rate of the land outside security wall.
8	The basis for proposing the long term lease rentals , the rentals for period upto three years and rentals for each sub-divisions like open space, paved stack yard, semi paved stack yard, covered space etc. may be explained.	The Port users mostly prefer the lease of land on short term depending upon their cargo storage requirements. Many requests are being received from the Port users to allot the land / paved space / stackyard etc. on short terms. Hence, the proposal was made to lease the land upto 3 years. This will encourage the Port Users to have a long term association with the Port by opting allotment on short term upto 3 years. Hence, the rate for shortterm / longterm has been suggested in the past and the same was recommended for the next 5 years. However as per the Land / Management Policy guidelines, the allotment of land is made for 11 months. Therefore, the Port would like to revise the earlier provision for short term lease from 3 years to 11 months, All other conditions are being same. Accordingly, suitable revision in the proposal submitted may be considered for approval.
9	The reasons for adopting a single long term lease rate of Rs.1458 per 100 sq.mtr. per month for the entire estate need to be substantiated in the light of the fact that the usage, development and the facilities provided by the port will differ for each category of land.	The Port land is leased for various activities related to cargo handled at Port e.g. bulk cargo, liquid cargo, containers and break bulk cargo. The land requirement for all these activities are different and the Port has developed certain portion of land to suit the requirement of the users. The Port land is bifurcated as inside security and outside security since the land inside security wall is provided with hard surface for handling various type of cargo and the security wall provides safety to the cargo. The area inside security wall is declared as custom notified area and the activities are limited to Port activities only. The area outside security wall has been leased for various users who directly or indirectly provide cargo volume to the Port.



10	Although the Committee report details some of the inputs considered for proposing a rate of Rs.1458 per 100 sq.mtr.per month for long term lease of land, similar details are not furnished while recommending the rates of Rs.3154 per 100 sq.mtr. p.m. for paved stack yard and Rs.6789 for 100 sq.mtr.p.m. for covered space. Kindly clarify.	The Committee has recommended the basic rate of Rs. 14.58 per sq. mtr. per month for long term lease of land outside and inside security compound wall. The rate has been suitably increased for paved stack yard and covered space.
11	Stating that it is to simplify the procedure NMPT has proposed three rates instead of the existing five rates. This has resulted in proposing higher rates in case of existing paved ore stack yard and covered space in over flow sheds or warehouse including platforms thereof. The number of lessees who will be affected by this rationalization and the additional revenue NMPT would generate therefrom may please be informed.	The landing spaces are allotted on monthly license basis or for short term. The various type of surfaces for storage has now become obsolete and either they have been changed to the paved stackyard or have been discontinued. The platform storage has been dismantled for aligning a new railway track. The semi-paved yard has been changed to paved stackyard. Therefore the Port has suggested only 2 categories i.e., for open storage and second category for covered storage, since the platform sheds and the semi paved sheds are not in existence from many years. Therefore no quantification of additional revenue generated from the proposed increase can be made.
12	A statement showing the details of land leased to different parties with the names of lessees, area leased, date of initial allotment, lease rental payable at the time of initial allotment, lease rental being paid at present and the relevant provision contained in the lease deed about the periodic revision of rates may please be submitted.	Requisite details furnished.
13	A comparative statement showing the existing and proposed conditionalities governing allotment of land/lease rental may be furnished.	The Statement showing the existing and proposed conditionalities furnished.
14	Please furnish the following details:  (a).the expenditure incurred in developing the landed estates;  (b). whether the expenditure has been treated as capital or revenue; and  (c). The basic amenities like water, road, lightening, etc provided by NMPT and the year wise expenditure incurred thereon may be informed.	The asset-wise capital expenditure incurred during 2001-02 to 2006 - 07 is furnished.  The revenue expenditure incurred during 2002-03 to 2006-07 is furnished



15.1	NMPT is requested to confirm that the present proposal is in conformity with the land use plan for Major Port Trusts approved by the Central Government and communicated to the ports under letter No.PT-17011/55/87-PT dated 8 March 2004.	Yes
15.2	Also confirm that the rate structure proposed is in accordance with end use as reflected in the Land Use Plan referred to above.	Yes
15.3	If on any matter the present proposal deviates from the land use plan referred to at para 17.1.above, please furnish the details thereof and the reason therefor.	No
15.4	Kindly confirm that the present proposal is submitted only after the NMPT identifying its land requirements and the land which the port can spare.	Yes
15.5	The location-wise areas of land, if allotted on licence basis, the details thereof may please be furnished.	The details of land allotted inside and outside the security wall furnished.
15.6	The details of land, if any, leased on upfront basis and on annual basis and the security amount received per lease/licence may be furnished.	It has furnished details of land allotted on tender basis / accepted rate.
16	NMPT has stated that the rates proposed are based on (i) the rates fixed by State Govt. for the purpose of stamp duty (iii) average rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity; and (iii) the highest accepted tender of port land for similar transaction and development cost of land, various facilities provided by the port, fair rate of return on investment etc. As per Govt. letter dated 8 March 2004 any or all of the following factors can be taken into consideration to determine the market value of the port land : (i) Land value as per State Govt's ready reckoner. (ii) Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) Highest accepted tender of Port land for similar transactions, (iv) Rate arrived at by an approved valuer and (v) Any other relevant factor as may be identified by the port. In this context the below mentioned issues require clarification/compliance from NMPT.	Yes



	(a) It is not clear whether the approach adopted to arrive at the proposed rate is uniform for the entire estate. Kindly confirm. If the approach differs for any location the reasons therefor may please be explained.	
	(b) It is not clear to which period the ready reckoner rates considered pertain to. Kindly clarify.	The ready reckoner rates considered pertain to the year 2002-07.
	(c) Why it was not considered essential to appoint an approved valuer for determining the market value may please be clarified.	The market rate of land in the vicinity of Mangalore Port in the adjoining villages is available for making recommendation for fixing of market value of land for schedule of rates. Therefore, it is not considered essential to appoint valuer.
	(d) A statement detailing the actual relevant transactions registered in the last three years in the port's vicinity may be furnished.	Details furnished
	(e) A statement showing the relevant details of tenders floated and accepted for the port land may be furnished.	A list of the offers received for allotment of land for various purposes is enclosed with the quoted rates. Some of the tenders are in evaluation.
	(f) The various facilities provided by the port at different locations may please be furnished.	The Port is providing services like lighting, roads, drainage, water supply and access to the property in the Port estate located at Panambur in an area of 1908 Acres.
	(g) The rate of return on investment considered by the Committee while recommending the revised scale of rates may be indicated.	The rate of return on investment considered by the Committee while recommending the revised scale of rates is 6%
17	In the last para of NMPT's letter dated 5 March 2007 it has been stated that there is more than 2% increase in the value of land over the years. NMPT is requested to quantify the approximate increase in land value that has taken place over the years.	The transactions during 2003-2006 shows that there is substantial increase in land values in Mangalore City and adjoining area. The rate per acre worked on the transacted rate shows increase in land value more than 2%.
18	NMPT has proposed to levy way leave charges for laying of pipeline and service conduits at twice the diameter of the pipeline to be considered for charging area of required length at TAMP approved Scale of Rates for leasing of land in open ground. Kindly furnish the following details in this context:  (a) The various rates said to have been obtained in this connection by NMPT from other ports.	It has furnished comparative rates of way leave charges for pipelines at other Major Port Trusts i.e. Tuticorin Port Trust, Cochin Port Trust, Visakhapatnam Port Trust, Mormugao Port Trust, Kolkatta Port Trust, Paradip Port Trust and Mumbai Port Trust.
	(b) A Comparative statement showing the way leave charges presently being levied and that would be levied if the port's proposal is approved by	At present no separate way leave charges are collected by the Port. This is a fresh proposal.



	this Authority.	
	(c) Clarification as to whether the existing lease agreements entered into with the parties contain suitable clauses for such a levy.	Yes. Most of the licencees are short term licencees less than 11 months. The approved rates will be indicated in fresh agreements. The existing agreements have the clause to pay the revised rates as and when the approval from the Competent Authority for leasing of land. Therefore no ambiguity will arise due to revision of Scale of Rates.

6. While finalising the lease rental revision proposals of KPT and VPT, this Authority felt that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it. NMPT was, therefore requested vide our letter dated 9 May 2008 to reassess the market values of its land estates under all options given in the Government guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to it.

7. NMPT by letter dated 17 July 2009 furnished a valuation report prepared by a valuer appointed for this purpose. In the letter NMPT has stated as under:-

- (i) The valuer after detailed survey and in consideration of the recent transactions of the land in the vicinity of the Port has arrived at the Market value of the Port's estate, the details of which are as under:-

Sl.No	Area	Developed Land			Undeveloped Land
		Value in Rs. (Data Base Year 2008 – 09)			
		In Rs. Lakhs per Acre. Abutting Main Road	In Rs. Lakhs per Acre. Abutting Cross Road	In Rs. Lakhs per Acre. For Interior Area	In Rs. Lakhs per Acre.
1	Panambur Village	118.00	82.60	59.00	11.80
2	Marshalling Yard	121.12	84.78	60.56	12.11
3	Commercial Yards along the NH No. 17	140.00	98.00	70.00	14.00
4	Tannirbavi Area	37.31	26.12	18.66	5.65
5	Kudupu	96.25	67.38	48.13	9.63
6	Bondel	69.67	48.77	34.83	6.97

- (ii) The maximum area where the Port proposed to allot land for storage of cargo is in the vicinity of developed land abutting to N.H. 17 i.e., main road in Panambur Village. Therefore, the land value can be considered at Rs. 118.00 Lakhs per Acre. The Port has adopted the market value of the land for arriving Scale of Rates at Rs.1,12,74,139 per Acre while formulating the proposal for leasing of land, in which case the rate works out to Rs. 14.58 per sq. m per month.



- (iii) The rate adopted by the Port is marginally lower by 4.7% than the rate determined under valuation report by the valuer. Therefore, the Port considered the rate to be adopted for leasing of land in Panambur Village as proposed in its letter dated 5 March 2007.
- (iv) The rates determined by the valuer in other places are lower and Port has not developed these lands for storage area and as per the Master Plan of the Port, these areas are to be developed under different schemes where the land rate will follow as per the bidding procedure or as per the guidelines stipulated by the Ministry from time to time.

8. A joint hearing in this case was held on 17 December 2009. At the joint hearing, the NMPT and the concerned users made their submissions. The Association of New Mangalore Port Stevedores, New Mangalore Port Clearing & Forwarding Agents' Association and Kudremukh Iron Ore Company Limited made written submissions at the time of joint hearing. Copies of the written submissions were handed over to NMPT and the Port has responded to the comments.

9.1. At the joint hearing NMPT was advised to find out the average sale transaction for three years instead of the highest sale value reported by them. The Port was also advised to explore the possibilities of prescribing differential rates for different zones of land depending on proximity, layout, development, commercial utility etc.

9.2. NMPT vide letter dated 22 March 2010 submitted statements of (i) area-wise sales transactions of the lands within the vicinity of the port during 2003-04 to 2005-06, (ii) average area-wise sales transaction value per acre obtained during these three years and (iii) the maximum and minimum sale value of land obtained in these three years. NMPT also forwarded an abstract of the valuer's report containing the land value per acre arrived at by him for the developed and undeveloped land in different areas of the port estate. In the abstract, the land value of different areas has been broadly classified under developed land and undeveloped land. The developed land has been segregated into abutting main road, abutting cross road and interior area. The per acre value shown therein differs depending on the area and location. The areas covered are Panambur Village, Marshalling Yard, Commercial Yards along the National Highway No. 1, Tannir Bavi Area, Kudupu and Bondel. The rates of Rs. 118.00 Lakhs, Rs. 121.12 Lakhs, Rs. 140.00 Lakhs, Rs. 37.31 Lakhs, Rs. 96.25 Lakhs and Rs. 69.67 Lakhs per acre are considered for the lands respectively abutting main roads falling under Panambur Village, Marshalling Yard, Commercial Yards along the National Highway No. 17, Tannirbavi, Kudupu and Bondel villages. NMPT in its letter dated 22 March 2010, however has stated that majority of the land where the license is being given is in the vicinity of national highway and the other areas where the land cost falls below Rs. 118.00 Lakhs per acre are meant for future developments and hence these areas cannot be taken into consideration for fixing of lease or license. From this statement, it was not clear whether NMPT proposes to fix rentals for its entire landed estates or restrict it only to the areas abutting main road falling under Panambur Village, Marshalling Yard and Commercial Yards along the National Highway No. 1. The port was, therefore, requested to clarify in this respect vide our letter dated 7 April 2010. Port was also requested to state whether on receipt of the land valuers report dated 4 May 2009, it has been considered, as laid down in the land policy guidelines issued by the Ministry, by a committee headed by the Chairman of the Port and whether the recommendation, if any, of the committee has been placed before the Board of Trustees of NMPT for consideration. Based on the revised land value considered by NMPT, the port was also requested to furnish a draft SOR proposing rate per annum for its different areas / locations.

9.3. NMPT by letter dated 31 May 2010 informed that on receipt of the valuation report from the approved valuer, the matter was placed before the Board and the Board at the meeting held on 29 May 2010 has resolved to approve the land rate at Rs. 112.74 lakhs per acre for fixing the lease rentals effective from 20 February 2007. In the said letter, the port reiterated that the rental for landing places and majority of the land used along the National Highway No. 17 may only be fixed.



10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

11. With reference to the totality of information collected during the proceedings of the case, the comments received from the users and the deliberations at the joint hearing, the following position emerges:

- (i) For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff guidelines issued by the Government in March 2005. The policy announced by the Government in March 2004 on land and water management of Major Port Trusts clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. The market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant transactions took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.
- (ii) NMPT in March 2007 submitted its proposal for revision of lease rentals of its landed estate based on the average rate of actual relevant transaction in the port's vicinity registered in the sub-registrar's office during the three years of 2003 – 04, 2004 – 05 and 2005 – 06. The proposal of the port did not recognize the difference in the values of the lands lying at different locations but, generally relied upon the sale transaction recorded at nearby three villages. While according approval to the lease rental proposals of KPT and VPT this Authority had taken the view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Government guidelines. Accordingly, by letter dated 9 May 2008, NMPT was requested to reassess the market value of its landed properties under all options and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the Port.
- (iii) Under letter dated 17 July 2009, NMPT submitted a valuation report prepared by a professional valuer appointed by it for determining the market value of its estates. This valuation report furnishes the market values for different localities viz. Panambur Village, Marshelling Yard, Commercial Yards along the National Highway No. 17, Tannir Bavi Area and Kudupu and Bondel villages. The valuer has claimed that the market values of the lands have been assessed after ascertaining the potentiality of the land and within the provisions of the Karnataka Stamp Act, 1957 and Karnataka Stamp Rules, 1958 and the subsequent amendments made thereof from time to time.
- (iv) (a) Although the valuer has given the market values for different locations and within the locations (i.e., for areas abutting main road, for areas abutting cross roads, for interior areas and for undeveloped areas), NMPT, for fixation of lease rentals, has not considered the land values assessed by the valuer. According to the Port, the maximum area where it proposes to allot land for storage of cargo is in the vicinity of developed land abutting to National Highway 17 i.e. main road in Panambur Village. The port, therefore, is of the view that the value of Rs. 118 lakhs per acre arrived at by the valuer for Panambur land can be considered as the base value for fixation of the lease rentals of its entire landed estates and the rate for paved stackyard and covered space be increased on pro-rata basis. However, stating that



the market value of Rs. 118 lakhs per acre arrived at by the valuer is only marginally higher by 4.7% over the land value of Rs. 112.74 lakhs per acre considered by it while mooted its proposal dated 5 March 2007, NMPT has requested this Authority to determine the lease rentals of its entire landed estate based on the value of Rs.112.74 lakhs per acre.

- (b) As per the valuation report, for ascertaining the market value, the valuer has collected from the sub- registrar's office the recorded sale values of lands adjoining to the port estate. Copies of randomly selected sales transactions registered in the sub-registrar's office of Mangalore have been attached to the Report as evidences of the records relied upon for arriving at the market values. As per the report, the valuer has arrived at the market values based on the transaction values registered during 2007 – 08, 2008 – 09 and 2009-10 of which majority of the cases pertain to 2008 – 09. For determining the market value, location-wise, the valuer has considered the following:-

- (i) The potentiality of the land.
- (ii) Lands abutting cross roads are considered at 70% of the value of land abutting main road and value of interior areas is considered as 50% of the land abutting the main roads for the developed land.
- (iii) Value of the undeveloped land is considered as 10% of the value considered for the main road.
- (iv) Land is said to be developed when schools, hospitals, Government bus stand, railway station, airport, port, markets and offices are available near by including water supply, sanitary works, telephone network, mobile network, storm water drainage, underground drainage, electrification, electrical facilities etc. are also available, apart from the proximity to national highway, state highway, major district roads, including residential, commercial, industrial and institutional areas incorporating the institution of higher learning.
- (v) An undeveloped land is the one in which the areas are untouched by human activities and the facilities indicated at (iv) above for developed land are not available.

- (c) In his report, the valuer has also stated the assumptions and limitations, giving pertinent facts about the property and explaining the reasoning leading to estimation of market value of the landed estates situated at the prime areas, abutting cross roads, interior area and undeveloped areas. This Authority is, therefore, inclined to consider the area-wise market values as ascertained by the approved valuer instead of the proposal of NMPT to consider the market value of Panambur to fix the rentals for the entire estate.

- v) NMPT has landed property at Panambur, Marshalling Yard, Commercial Yards along the N.H. No. 17, Tannir Bavi, Kudupu and Bondel villages. The N.H. 17 passes through the port estate and as such the area falling adjacent to the N.H is considered as most active and commercially important. The area in Tannir Bavi is used as liquid cargo storage yard. The Port activity outside wharf area takes place adjacent to National Highway in Panambur and Bykampady area where the storage activity of timber logs, granite, fertilizer and other bulk cargoes takes place. The Marshalling Yard where the port has its railway siding is also situated at this area. Kudupu and Bondel villages are 11 kms and 7 kms respectively away from the main port area. Although the valuer has ascertained the market value for the different locations (Panambur, Marshalling Yard, Commercial Yards along the N.H. No. 17, Tannir Bavi, Kudupu and Bondel villages), the port has proposed to fix a common lease rentals for all the locations based on the market value relating to Panambur Village. Since the market value differs depending on the proximity, layout, development, commercial utility, etc., it will not be proper to fix a common rate for the entire landed estate solely based on the



ascertained market value of Panambur village. As the valuer has arrived at the market value for all the locations separately, this Authority is of the view that the lease rentals have to be fixed, location-wise, based on the market values applicable to each of these locations.

- vi) The valuer, based on two transactions at Tannir Bavi village and three transactions pertaining to Padukody village has arrived at a market value of Rs. 37.31 lakhs per acre for Tannir Bavi village. While arriving at the market value, he has considered that Tannir Bavi area comes under the coastal management regulation Act. The development of any land within the coastal zone will require environment clearance and hence the buyers would be apprehensive about the non-clearance of the development works by the authorities concerned. According to NMPT, this is not the case within the port limits where the port related activities are permitted and hence the market rates at Tannir Bavi cannot be lower than that of the adjoining areas. In support of its contention the port has furnished a copy of the State Government ready reckoner published in March 2008 where the market values of land for commercial purpose at Tannir Bavi and Padukodi villages have been furnished. As per the ready reckoner, the market values of 18 locations of these two villages range between Rs. 50 lakhs and Rs. 140 lakhs per acre and the average market value works out to Rs. 77.20 lakhs per acre.
- vii) Majority of the land transactions considered by the valuer to determine the reasonable market value pertain to the period 2008 – 09 (31 cases out of 39). The Port has requested this Authority to fix the lease rentals with retrospective effect, i.e. effective from 20 February 2007. It will, therefore, be necessary to arrive at the market value of the lands applicable for the year 2007 – 08. In the absence of any other information and analysis made available to back calculate the market value for the year 2007 – 08, it is necessary to de-escalate the market value of land arrived at by the valuer for 2008 – 09 (and that pertains to Tannir Bavi area based on the ready reckoner value) by 4.6% i.e. the percentage of escalation in Wholesale Price Index registered during 2008 – 09 over that of 2007 – 08. The market value per acre arrived at on this basis for 2007 – 08 for the different locations are as under:-

Location	Market value ascertained by the valuer with database for 2008 – 09 / based on ready reckoner value for Tannir Bavi area. (Rs. In lakhs per acre)	The adjusted market value for 2007 – 08. (Rs. In lakhs per acre)
Panambur Village	118.00	112.81
Marshalling Yard	121.12	115.79
Commercial Yards along the N.H. No. 17	140.00	133.84
Tannir Bavi	77.20	73.80
Kudupu	96.25	92.02
Bondel	69.67	66.61

- (viii) It will not be proper to increase the rental for paved stack yard and covered space on pro-rata basis as proposed by the Port. These rentals have to be arrived at by considering the land value and the cost of superstructure added thereon. With reference to the lease rentals prevailing in Feb 2007 and the rentals arrived at, based on the adjusted market value vide sub-para (vii) above, increase / decrease in market value of the lands is shown as given below:-



Location	Rate per Rs. 100 sq. meter per month as per existing SOR as on 20.2.2007	Rate per Rs. 100 sq. meter per month as per the adjusted land value	% increase / decrease in land cost.	% increase / decrease in the cost of superstructure.
(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)
Panambur Village	898.62	1393.78	55.10	22.04
Marshalling Yard	898.62	1430.60	59.20	23.68
Commercial Yards along the N.H. No. 17	898.62	1653.61	84.02	33.61
Tannir Bavi	898.62	911.81	1.46	0.58
Kudupu	898.62	1136.92	26.52	10.61
Bondel	898.62	822.98	(8.42)	(3.37)

(The rate per 100 square meter per month at Column (iii) above has been arrived at as:- Adjusted market value per acre x 6/100 x 1/12 x 1/4046.90 x 100. One acre is equal to 4046.90 square meter. )

For fixing annual rental effective from 20.02.2007, it is necessary to adjust the land value with the percentage increase or decrease in value as shown above. Though the cost of superstructure added may not appreciate in proportion to the appreciation in value of the land, it is necessary to consider a reasonable increase therefor. The percentage increase in this component, has been assumed at 40% of the increase in the land value. To illustrate, at Panambur village the appreciation in market value as arrived at in the table above being 55.10%, the appreciation of superstructure is limited at 22.04% (i.e. 40% of 55.10%) of the increase in land cost. The same approach has been adopted for arriving at the rentals for the paved stack yards and covered space for all the six locations while fixing the rentals for the paved stack yards and covered space vide ANNEX I (a), I (b), I (c), I (d), I (e) and I (f) attached hereto.

- (ix) (a) The Central Warehousing Corporation, GMR Energy Limited, Indian Ports Warehousing Company, Kudremukh Iron Ore Company Limited and Bharat Petroleum Corporation have pleaded for continuance of the existing rate of lease rent even beyond 20 February 2007 without any upward revision as annual escalation of 2% is already applied on the existing rate of lease rent. It is relevant to mention in this context that the guidelines issued by the Government in March 2004 prescribe for revision of base rate once in five years and hence the request of these organizations cannot be acceded to as rightly pointed out by the port.
- (b) The Indian Oil Corporation has argued that the lease rental should be in line with the state government's ready reckoner of the land value pertaining to Panambur village. NMPT has countered this argument stating that although the Government guidelines permit it to have the option to fix the highest lease rental, the port has only adopted a realistic method for determination of the basic rent.
- (c) IMC Limited and Kudremukh Iron Ore Company Limited who have been allotted 7 acres and 108.92 acres of land respectively on long term basis have stated that the proposed rates of Rs. 1458 per 100 square meter per month is abnormally high when compared to the existing rate of Rs. 897.88 for 100 square meter per month. The port has defended its proposal by stating that as per the lease deed both the firms have to pay the revised rentals at approved scale of rates.



- (x) NMPT has stated that in the existing arrangement no rates are available for way leave charges and right of way for laying service conduits, pipelines etc. The port has, therefore, proposed the way leave charges for laying of pipeline and service conduits at twice the diameter of the pipeline to be considered for charging area of required length at TAMP approved Scale of Rates for leasing of land in open ground. The Indian Oil Corporation is of the view that for levying the way leave charges in case of overlapping dock lines, necessary credit should be given for the overlapping portion instead of charging based on twice the diameter. According to the IMC Limited, way leave charges should be levied for the land actually occupied by the pipeline (i.e. one diameter of the pipe multiplied by total length). It is to be mentioned herein that this Authority in its Order No. TAMP/41/2003-JNPT dated 10 August 2004 has clarified that for the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- (xi) NMPT in its letter dated 5 March 2007 had proposed revised rental for allotment of open space, semi paved area, paved stackyard and covered space on short-term license basis upto three years. However in its letter dated 7 June 2008 the Port informed this Authority that the allotment of land is being made for eleven months and hence it is necessary to fix rentals for short term license basis upto eleven months and not upto three years. Acceding to the specific request of the port, which is in accordance with the land management policy guidelines of the Govt., in the SOR the lease rentals for short-term allotment of land has been considered for a period of eleven months.
- (xii) The rates prescribed in the SOR are ceiling levels. The revised rates approved by this Authority are to be applied in the existing leases subject to the provisions of periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements.

12. Considering a base lease rate of Rs. 1393.79 per 100 sq. metres per month with effect from 20 February 2007, an additional income of about Rs. 12.27 crores per annum would be generated from the existing leases due to the rate revision.

13. The revised guidelines issued by the Govt. require revision of the base rate once in five years. NMPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 February 2007 i.e. on expiry of five years from the effective date of the implementation of the previously revised rates. In view of the clear Govt. guidelines in this regard, it is necessary to consider revision of lease rents at NMPT retrospectively from 20 February 2007 even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates.

14. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority in supersession of the existing lease rates for lease of lands belonging to NMPT accords approval to the revised rates as per ANNEX – II attached hereto.

RANI JADHAV, Chairperson

[ADVT III/4/143/10-Exty.]



## ANNEX - I (a)

WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
PANAMBUR VILLAGE(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

1 Rental for Open Space 1393.78

## 2 Rental for Paved area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 55.10% and % increase in superstructure by 22.04%
--	---

(i) Land component	898.62	1393.78
(ii) Superstructure	1045.50	1275.93
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	2669.71

## 3 Rental for Covered area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 55.10% and % increase in superstructure by 22.04%
--	---

(i) Land component	898.62	1393.78
(ii) Superstructure	3285.42	4009.53
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	5403.31

## Summary

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	2669.71
Rental for Covered area	5403.31

## ANNEX - I(b)

WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
MARSHALLING YARD(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

1 Rental for Open Space 1430.60

## 2 Rental for Paved area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 59.20% and % increase in superstructure by 23.68%
--	--

(i) Land component	898.62	1430.60
(ii) Superstructure	1045.50	1293.07
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	2723.67

## 3 Rental for Covered area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 59.20% and % increase in superstructure by 23.68%
--	--



(i) Land component	898.62	<b>1430.60</b>
(ii) Superstructure	3285.42	4063.41
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	<b>5494.01</b>

**Summary**

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	2723.67
Rental for Covered area	5494.01

**ANNEX - I(c)**

**WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
COMMERCIAL YARDS ALONG THE N.H. NO. 17**

(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

**1 Rental for Open Space 1653.61**

**2 Rental for Paved area**

Rental as per  
existing SOR as on  
20.02.2007  
(provisional)

% increase in land value  
by 84.02 % and %  
increase in superstructure  
by 33.61%

(i) Land component	898.62	<b>1653.61</b>
(ii) Superstructure	1045.50	1396.89
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	<b>3050.50</b>

**3 Rental for Covered area**

Rental as per  
existing SOR as on  
20.02.2007  
(provisional)

% increase in land value  
by 84.02 % and %  
increase in superstructure  
by 33.61%

(i) Land component	898.62	<b>1653.61</b>
(ii) Superstructure	3285.42	4389.65
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	<b>6043.26</b>

**Summary**

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	3050.50
Rental for Covered area	6043.26



## ANNEX - I (d)

WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
TANNIR BAVI(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

1 Rental for Open Space 911.81

2 Rental for Paved area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 1.46% and % increase in superstructure by 0.58%
--	--

(i) Land component	898.62	911.81
(ii) Superstructure	1045.50	1051.56
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	1963.37

3 Rental for Covered area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 1.46% and % increase in superstructure by 0.58%
--	--

(i) Land component	898.62	911.81
(ii) Superstructure	3285.42	3304.48
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	4216.29

## Summary

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	1963.37
Rental for Covered area	4216.29

## ANNEX - I(e)

WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
KUDUPU(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

1 Rental for Open Space 1136.92

2 Rental for Paved area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 26.52% and % increase in superstructure by 10.61%
--	---

(i) Land component	898.62	1136.92
(ii) Superstructure	1045.50	1156.43
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	2293.35

3 Rental for Covered area

Rental as per existing SOR as on 20.02.2007 (provisional)	% increase in land value by 26.52% and % increase in superstructure by 10.61%
--	---



(i) Land component	898.62	1136.92
(ii) Superstructure	3285.42	3633.76
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	4770.68

**Summary**

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	2293.35
Rental for Covered area	4770.68

**ANNEX - I (f)**

**WORKING FOR RENTALS FOR PAVED AREAS AND COVERED AREAS AT  
BONDEL**

(Rs. per 100 sq.mtrs per  
month)

**1 Rental for Open Space 822.98**

**2 Rental for Paved area**

Rental as per  
existing SOR as on  
20.02.2007  
(provisional)      % decrease in land value by  
8.42% and % decrease in  
superstructure by 3.37%

(i) Land component	898.62	822.98
(ii) Superstructure	1045.50	1010.27
Rental for paved area (i) + (ii)	1944.12	1833.25

**3 Rental for Covered area**

Rental as per  
existing SOR as on  
20.02.2007  
(provisional)      % decrease in land value by  
8.42% and % decrease in  
superstructure by 3.37%

(i) Land component	898.62	822.98
(ii) Superstructure	3285.42	3174.70
Rental for covered area (i) + (ii)	4184.04	3997.68

**Summary**

(Rs. per 100  
sq.mtrs per month)

Rental for Paved area	1833.25
Rental for Covered area	3997.68



## ANNEX – II

**Lease rate for lease of lands belonging to NMPT.****A. Lease of Port lands at various location**

Location	For open areas per 100 sq. meter per month (Rs.)	For paved areas per 100 sq. meter per month (Rs.)	For covered space per 100 sq. meter per month (Rs.)
Panambur Village	1393.78	2669.71	5403.31
Marshalling yard along NH-17	1430.60	2723.67	5494.01
Commercial Yards along the N.H. No. 17	1653.62	3050.50	6043.26
Tannirbavi	911.81	1963.37	4216.29
Kudupu	1136.92	2293.35	4770.68
Bondel	822.98	1833.25	3997.68

**Notes:**

- (i). For the allotment inside the Security Wall, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied.
- (ii). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February 2007 and will be reviewed after five years.
- (iii). The lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum till such time the rate is revised by the competent Authority.
- (iv). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 11 months. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
- (v). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping as may be amended from time to time.

**B. Way leave charges for laying of pipelines / service conduits**      The rate for open area as applicable to the location vide A above for the area occupied by the pipelines / service conduits.

Note to B above: For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.